

Bestemmingsplan

Nieuwesluizerweg 42 Slootdorp

‘Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis te Slootdorp’

Gemeente Hollands Kroon



Vastgesteld 1 februari 2022
NL.IMRO.1911.BGLG2009hz011-va01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap
www.hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende juridische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	18
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Beleid gemeente Hollands Kroon	23
3.6	Conclusie beleidskader	27
4.	RUIMTELIJK KADER	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Historische en landschappelijke context	28
4.3	Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit	32
4.4	Conclusie ruimtelijk kader	35
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Duurzaam ruimtegebruik	36
5.3	De watertoets	40
5.4	Bodemsituatie	44
5.5	Cultureel erfgoed	45
5.6	Landschap en cultuurhistorie	45
5.7	Natuurtoets	53
5.8	Geluidhinder	55
5.9	Verkeer en parkeren	57
5.10	Bedrijven en milieuzonering	60
5.11	Luchtkwaliteit	63
5.12	Externe veiligheid	64
5.13	Kabels en Leidingen	67
5.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
5.15	Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten	68

6.	JURIDISCHE PLANOPZET	69
6.1	Algemeen	69
6.2	Juridische vormgeving	69
6.3	Handhaving	70
7.	HAALBAARHEID	71
7.1	Algemeen	71
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	71

Bijlagen

Bijlage 1.	Presentatiepanelen Joods werkdorp, TPAHG architecten, 16 december 2020
Bijlage 2.	Beeldkwaliteitsplan Nieuwesluis, HzA stedenbouw & landschap, 29 juli 2019
Bijlage 3.	DO Inrichtingsplan Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis, HzA stedenbouw & landschap, 1 februari 2022
Bijlage 4.	Advies Westandscommissie Hollands Kroon, 25 mei 2021
Bijlage 5.	Nut en noodzaak huisvesting arbeidsmigranten in vml Joods werkdorp Slootdorp, HzA stedenbouw & landschap, 13 maart 2017
Bijlage 6.	Wateradvies Nieuwesluiserweg 42 Slootdorp, HHNK, 16 maart 2021
Bijlage 7.	Verkennd bodemonderzoek, Landview BV, 15 januari 2018
Bijlage 8.	Resultaat schriftelijke consultatie ARO mei 2017 Joods Werkdorp Hollands Kroon
Bijlage 9a.	Preadvises Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 12 februari 2016
Bijlage 9b.	Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 8 maart 2021
Bijlage 10.	Bouwhistorisch advies, Hylkema Consultants BV, 2012
Bijlage 11.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 8 januari 2018
Bijlage 12.	Aanvullend onderzoek beschermde soorten, inventarisatie vleermuizen 2019, Groot Eco Advies, 1 april 2021
Bijlage 13.	Aanvullend onderzoek beschermde soorten, inventarisatie kleine martens, Groot Eco Advies, 16 december 2019
Bijlage 14.	Aanvullend onderzoek beschermde soorten, inventarisatie Huismus 2021, Groot Eco Advies, 19 april 2021
Bijlage 15a.	Stikstoftoets, HzA stedenbouw & landschap, 1 juli 2021
Bijlage 15b.	Alternatieve berekening ODNHN, 15 juli 2021
Bijlage 15c.	Geactualiseerde AERIUS berekening gebruiksfase, 29 maart 2022
Bijlage 16.	Akoestisch onderzoek wegverkeer, Roelofs, 9 juli 2019
Bijlage 17.	Kwantitatieve risicoberekening, AMB advies, 19 november 2018
Bijlage 18.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 1 februari 2022

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwesluiserweg 42 Sloodorp' maakt de ontwikkeling van een logiesvoorziening aan de Nieuwesluiserweg 42 mogelijk. Het voormalige Joodse werkdorp bestaat uit een gemeenschapshuis met daarachter een terrein met een goed herkenbaar gebleven halfronde hoofdopzet, waaraan oorspronkelijk zestien straalsgewijs geplaatste barakken waren gesitueerd. Het plan beoogt in de geest van de huidige tijd de historische situatie te herbouwen (zie afb. 1).

Het bestaande complex, terrein en gebouw, heeft de status van rijksmonument. Het boerderijgebouw staat al geruime tijd leeg, een geschikte gebruiker heeft zich nog niet gemeld. Tevens is het monument toe aan groot onderhoud.

In de directe omgeving van het complex is een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten, die een (tijdelijk) onderkomen zoeken. Met de beoogde nieuwe bestemming van het complex kan hieraan gehoor gegeven worden.

Op de planlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' (plankaart) en 'Buitengebied 2009, eerste partiële herziening' (regels). Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een logiesaccommodatie voor maximaal 160 personen, en een herinneringscentrum mogelijk gemaakt, in samenhang met het behoud van het rijksmonument. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.



afb.1 Impressie ruimtelijke opzet van de beoogde ontwikkeling (bron: TPAHG architecten, 2017)

1.2 Plangebied

Het voormalige Joods werkdorp ligt aan de rand van de Wieringermeer, aan de noordzijde van de Nieuwesluizerweg. Rond de locatie zijn enkele woonhuizen en boerderijen aanwezig (zie *afb.2*). Het terrein heeft een omvang van ca. 2,5 ha.



afb.2 Ligging aan de rand van de Wieringermeer (kaart ca. 2015, bron: topotijdreis.nl), plangrens indicatief in wit



afb.3 Kadastrale gemeente Wieringermeer, sectie A, percelen 486 en 424 (gedeeltelijk), plangrens indicatief in rood

1.3 Geldende juridische regeling

Het perceel valt in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 27 oktober 2011) en 'Buitengebied, eerste partiële herziening' (vastgesteld 6 november 2014) van de gemeente Hollands Kroon (vml. gemeente Wieringermeer) en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Gemengd'. Tevens is de Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar' van toepassing. Het hoofdgebouw is aangeduid als 'monument'. De bestemmingsplannen zijn conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen (zie afb.4).

De bestemming 'Gemengd' is een ruime bestemming. Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan, een bedrijfswoning, kantoren, lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2 en de bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, verharding en parkeren. Deze mogelijkheden benadrukken de bijzondere plek, omdat deze gebruiksmogelijkheden a-typisch zijn voor agrarisch gebied. Dit heeft uitstraling op de omliggende woningen.



afb.4 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl), plangrens indicatief in rood

Bestemmingswijziging

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige gemengde bestemming aan te passen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen de historische bebouwingscontouren op de locatie, en een goede landschappelijke inpassing.

Binnen de bestemming 'Gemengd' volgt het bouwvlak de contouren van het rijksmonument. Het plan beoogt het 'terugbouwen' van de logiesgebouwen die straalsgewijs op het achterterrein lagen. Het realiseren van logiesgebouwen op het terrein, buiten het bouwvlak, is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zal er een strook agrarische grond toegevoegd worden aan het perceel ten behoeve van parkeren en opgaand groen. Het realiseren van een parkeerterrein ten behoeve van de logiesaccommodatie op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is ook niet toegestaan, omdat er geen relatie is met een agrarische functie. Gezien de genoemde strijdigheden is een herziening van het bestemmingplan noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet in deze wijziging.

Coördinatieregeling

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige bestemmingen aan te passen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente Hollands Kroon verzocht om de coördinatieregeling als beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op dit project. Zodra het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vrijgegeven zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het toepassen van de coördinatieregeling.

Via de "coördinatieregeling" lopen de procedure voor het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit de volgende zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Kop van Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden. Het 'Beeldkwaliteitsplan Nieuwesluis' (zie bijlage 2) en 'Inrichtingsplan Voormalige Joods Werkdorp' (zie bijlage 3) vormen hiervoor een belangrijke basis.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten, beoordeling uitvoerbaarheid plan en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna, archeologie en duurzaamheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het voorliggend bestemmingsplan 'Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis te Sloodorp' omvat het terrein van het voormalige Joodse werkdorp aan de Nieuwesluiserweg en een strook agrarische grond direct ten noorden hiervan. De Nieuwesluiserweg vormt de verbinding tussen de kernen Sloodorp en Wieringerwaard. Zowel het gebouw als de omliggende ruimte hebben de monumentenstatus. Het rijksmonument vormt een herkenningspunt bij de entree van de Wieringermeerpolder. De voormalige barakken die straalsgewijs achter de boerderij waren gesitueerd zijn niet behouden. De locatie kent een stevige randbeplanting. Onderstaande afb.5 geeft een impressie van de bestaande situatie:



Entree van de Wieringermeerpolder



Gemeenschapsgebouw als landmark aan Nieuwesluiserweg



Zowel gebouw als omliggende ruimte zijn rijksmonument



Vml. Joods werkdorp, slechts enkele gebouwen behouden



Beplanting langs Waardweg



Entree vanaf de Waardweg

afb.5Impressie huidige situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

TPAHG architecten heeft een plan uitgewerkt voor het, in lijn met de oorspronkelijke opzet van de planlocatie, herontwikkelen van het gemeenschapshuis en de achterliggende tuin als logiesaccommodatie voor arbeidsmigranten in combinatie met een herinneringscentrum.

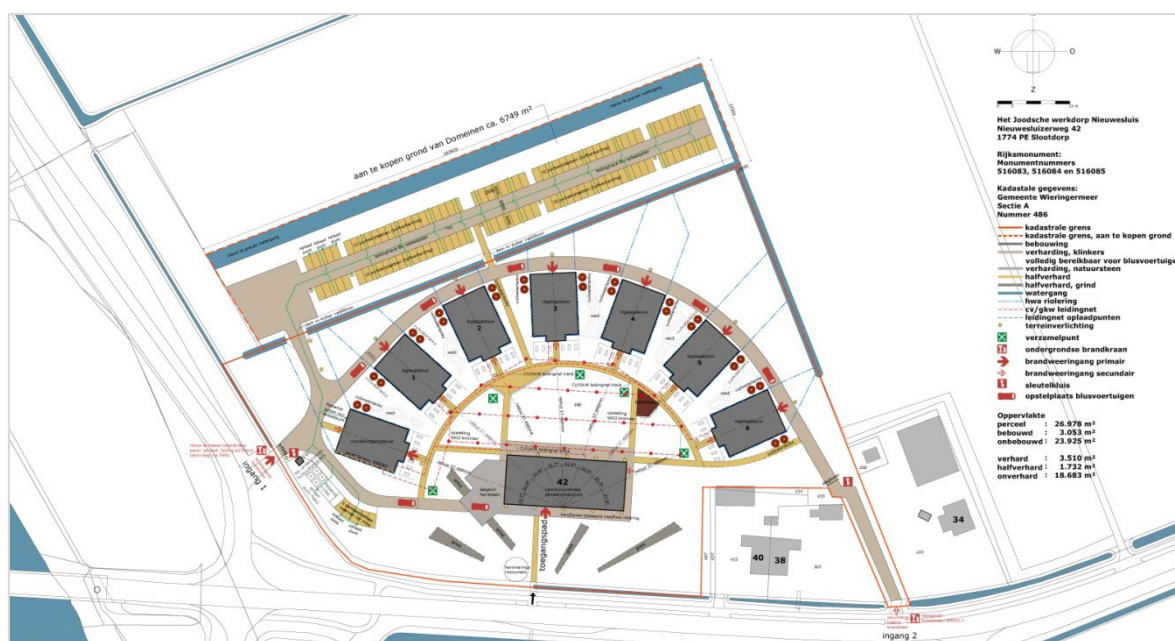
Gebruik ten behoeve van herinneringscentrum

Het bestaande monumentale pand wordt gerestaureerd en ingericht als museum en herinneringscentrum. Ook is er ruimte voor ontmoeting en het organiseren van (culturele) activiteiten. Diversen organisaties willen dit initiatief ondersteunen; o.a. Joods Historisch Museum en Kamp Westerbork (zie bijlage 1).

Gebruik ten behoeve van de logiesfunctie

Het plan omvat de realisatie van 6 logiesgebouwen en 1 gebouw met gemeenschappelijke voorzieningen op het achtergelegen terrein met logiesverblijven voor de huisvesting van 160 arbeidsmigranten in 120 een- en tweepersoonskamers.

In de buitenruimte worden in overeenstemming met het inrichtingsplan recreatievoorzieningen gerealiseerd. Tevens is binnen het voorzieningengebouw voorzien in recreatieruimten waaronder een sportruimte, eetzaal en ontmoetingsruimte. Ook is in het gemeenschapshuis ruimte beschikbaar voor recreatievoorzieningen. De nabijheid van een winkel is geen vereiste. Desalniettemin ligt op relatief korte afstand een supermarkt.



afb.6 Stedenbouwkundig plan DO (bron: TPAHG architecten, 30 april 2020)

Bebouwing

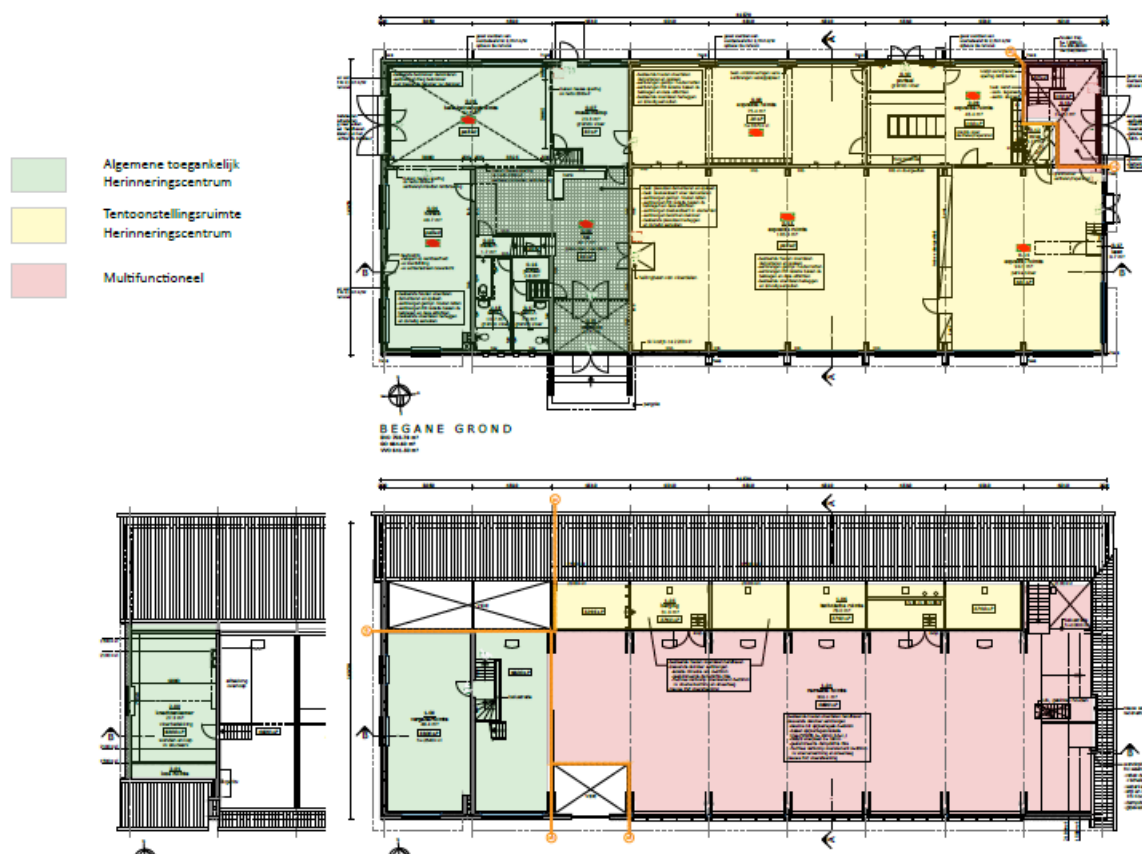
Het plan omvat de nieuwbouw van 7 stuks 2-laags gebouwen in een cirkelvorm op het achterterrein van het boerderijgebouw; 6 logiesgebouwen en 1 gebouw met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals eetzaal en sportzaal. De gebouwen zijn deels verdiept in het terrein gesitueerd.

Een 2-laags logiesgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en omvat 20kamers van 24m² GO, te gebruiken als 1 of 2-persoons kamer meteen eigen badkamer. Totaal 120 kamers van 24m² GO. In totaal kunnen er 160 arbeidsmigranten ondergebracht worden in de nieuwe logiesgebouwen.

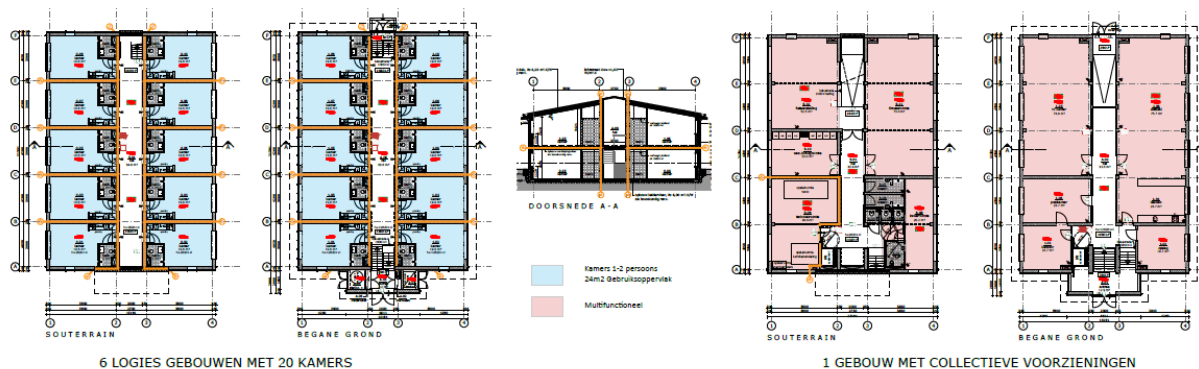
De gangzones vormen een zevental stralen in de cirkelvormige bebouwingsopzet. Er zijn zichtlijnen opgenomen tussen de gebouwen door en via de centrale gang van een logiesgebouw. Dit wordt versterkt door de een glazen lichtstraat. De gevelafwerking van de logiesgebouwen zal zich sterk onderscheiden van de boerderij. Op de daken van de logiesgebouwen komen zonnepanelen ten behoeve van zelfvoorzienendheid. De opzet van de bebouwing en de cirkelvorm refereert naar de oorspronkelijke opzet van het Joods werkdorp (zie *beeldkwaliteitsplan, bijlage 2*). De commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hollands Kroon is akkoord met deze opzet (zie *bijlage 4*).

Het hoofdgebouw wordt ingericht als herinneringscentrum, met aandacht voor het joodse erfgoed van de locatie (het 'joodse werkdorp', in samenspraak met instanties als het Joods herinneringscentrum en Kamp Westerbork), maar ook met aandacht voor de pioniers in het gebied, de ontwikkeling van de Wieringermeerpolder en de voormalige kunstcollectie in het gebouw. Het herinneringscentrum neemt ca. 70% van de ruimte van het gebouw in. De overige ruimtes worden ingericht als multifunctionele ruimtes. Door de karakteristieke ruimtes op een logische wijze te verbinden kunnen de interne (joodse) structuur van het gebouw en veel historische elementen behouden blijven.

Het rijksmonument is een eminente cultuurhistorische locatie. Door de nieuwe bebouwing zal 'het verhaal van de plek' (identiteit) nog zichtbaarder worden.



afb.7 Het gemeenschapsgebouw, indeling naar functies(bron: TPAHGarchitecten)



afb.8 Logies arbeidsmigranten, indeling naar functies (bron: TPAHGarchitecten)

In het voorzieningsgebouw zijn o.a. de volgende ruimtes ingetekend met omschrijving:

- fietsenstalling:
hier zullen elektrische leenfietsen beschikbaar gesteld gaan worden om in de regio te gaan fietsen;
- was/droogruimte:
waar men hun was kan doen. Niet op de kamers. Vaak sociale ontmoetingsruimte;
- fitnessruimte:
geheel ingericht om deze sport/hobby goed te kunnen uit oefenen door meerdere personen tegelijk;
- kleedruimte/douche:
voor en na het sporten kan hier gebruik van gemaakt worden;
- TV kamer/ontspanningsruimte:
hier kan gezamenlijk gekeken worden naar bijvoorbeeld voetbalwedstrijden, verder komen er extra TV schermen om te kunnen gamen, tafeltennistafel, biljart, studieruimte;
- eetzaal (restaurant/klein café):
in de deze ruimte gecombineerd met de TV kamer, TV kamer volgens tijd afspraak, kan in de ochtend, middag als avond, gebruik maakt van het buffet. Voor ontbijt, lunch als avond eten. Op de kamers kan niet gekookt worden. In de avond zal het verder gebruikt worden als een klein café (bar) voor de gasten op locatie.
- postkamer:
waar de post binnenkomt als waar men ook post kan versturen;
- keuken:
onderdeel van buffet en verdere horeca;
- verzorgen van uitstekende WiFi op locatie.

Groen en water

(Zie bijlage 3. Inrichtingsplan)

De gebouwen liggen in een groene omgeving. Het erf wordt omsloten met een dichte rand van erfbeplanting die enerzijds de cirkelvorm accentueert, anderzijds vanuit het landschap een dichte rand geeft. Om het contrast tussen de besloten binnenwereld en het weidse landschap te versterken zal de randbeplanting worden verdicht met bomen. De ruimte binnen de rand is vooral open en groen: de ruimte tussen het hoofdgebouwgebouw en de logiesgebouwen zal open en groen ingevuld worden.

De logiesgebouwen liggen in een 'zoom' tegen de bosrand aan. Voor het gebouw is een klein terras aanwezig, dat met bloemrijke beplanting en een enkele boom wordt afgescheiden van het speelveld. Ook tussen de logiesgebouwen is een inrichting met (laag) groen en wadi's voorzien. Het nieuwe parkeerterrein op aan te kopen agrarisch terrein direct ten noorden van het huidige erf wordt afgeschermd met een stevige randbeplanting, waardoor er één samenhangend geheel ontstaat. De voorzijde van het gemeenschapshuis wordt 'museaal' ingericht, terwijl de achterzijde van het gemeenschapshuis wordt ingericht voor de logiesverblijven (speelveld, basket, bbqplaats, moestuin, dierenweide, buitengym, zitplekken). De tuin is met een brede windsingel afgeschermd van de bestaande woningen.

Ten behoeve van de watercompensatie wordt een nieuwe randsloot in het plan gerealiseerd. Dit vormt de rand van het nieuwe erf (zie voor een nadere uitwerking van het wateraspect en de resultaten van het overleg met Hoogheemraadschap HHNK paragraaf 5.3).



afb.9 DO inrichtingsplan, HZA stedenbouw & landschap, 1 februari 2022

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het recreatief gebruik van de buitenruimte. Dit betreft onder andere:

- voetbal/basketbalveldje, zie speelveld 6 op tekening;
- bijenkasten die de gasten mogen verzorgen in de windsingel;
- kleine dierenboerderij, zie 4 op tekening (*deze locatie is nog indicatief in verband met afstand tot bestaande woning*);
- vlindertuin (museumtuin met rozen, punt 2 op tekening);
- kruiden genotstuin (punt 3 op tekening);
- outdoor fitness en wandelpad op locatie (punt 7 op tekening);
- de logiesgebouwen hebben een eigen, klein terras voor bbq en 'buiten zitten'.

Verharding, verkeer en parkeren

Ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen wordt agrarische grond ten noorden van de planlocatie aangekocht. De parkeerplaats wordt ontsloten via de huidige toegangsweg vanaf de Waardweg. Het grootste deel van het verkeer wordt hier naar toe geleid. Op deze wijze wordt de voorzijde van het monumentale buitenterrein ontzien. De interne route langs de achterkanten van de logiesgebouwen is alleen voor facilitaire diensten en voor calamiteiten toegankelijk. Het betreft in principe een doodlopende weg. De toegang vanaf de Nieuwesluizerweg wordt alleen in geval van calamiteiten door nooddiensten gebruikt. De toegang vanaf de Nieuwesluizerweg wordt met een slagboom (of vergelijkbaar) afgesloten.

Op het nieuwe parkeerterrein worden 112 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er wordt rekening gehouden met zowel de logiesfunctie als de bijeenkomstfunctie. Ook is er ruimte voor het opstellen van een touringcar. Nabij het herinneringscentrum is tevens een mindervaliden parkeerplaats ingericht (zie voor onderbouwing parkeerbehoefte paragraaf 5.9).

Uitgangspunt is de hoeveelheid verharding in het gebied zo klein mogelijk te houden waardoor het complex een 'groene', landelijke uitstraling krijgt. Het plan biedt kansen voor ruimtelijke adaptatie, bijvoorbeeld in de openbare ruimte. Dit aspect is uitgewerkt in het inrichtingsplan Voormalig Joods Werkdorp (zie bijlage 3). In de planregels is artikel 3 lid 4 onder a een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van het groen.

Brandweervoorzieningen en afval

In het plangebied zullen eigen blusvoorzieningen en een afvalophaalsysteem worden gerealiseerd. Ten behoeve van de wekelijkse afvoer van huishoudelijk afval zal een contract gesloten worden met een regionaal bedrijf. *(Het advies van de Veiligheidsregio is nader uitgewerkt in paragraaf 5.12)*

HHNK heeft ingestemd met het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater 'per as' naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Fasering, exploitatie en instandhouding monument

Het project wordt in een keer uitgevoerd; nieuwbouw en restauratie van de boerderij.

Het pand is door de huidige eigenaar in 2007 gekocht. Sindsdien staat het pand te huur maar heeft zich geen gebruiker gemeld die voldoende huur kan betalen om de onderhoud- en restauratiekosten van het gebouw mee te financieren. Door realisatie van nieuwe huisvesting voor tijdelijke werknemers / arbeidsmigranten kunnen ook de restauratiekosten van de rijksmonumentale boerderij onderdeel uitmaken van een totale exploitatie. Het boerderijgebouw zal dan weer gebruikt worden als museum en herinneringscentrum. Deze ruimte zal publiek toegankelijk zijn. Tevens zal een deel van het boerderijgebouw beschikbaar blijven als recreatieruimte bij de logiesgebouwen.

Beleidsmatige uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Milieu- en omgevingsaspecten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 5, waaronder Veiligheid, Verkeer en parkeren en de Verantwoording borging instandhouding van het monument.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief binnen de beleidskaders van de verschillende overheden past.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Afweging

Voorliggend bestemmingsplan draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de

NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd. Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Erfgoedwet en omgevingswet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet
- de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

De Erfgoedwet vormt samen met de toekomstige Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

De kern van de bescherming van het archeologisch erfgoed is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De belangrijkste uitgangspunten van het hieraan ten grondslag liggende Verdrag van Malta uit 1992 zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van

archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe.

Het Joodse Werkdorp werd in 1934 gesticht, en is daarmee een van de oudste gebouwen van de polder. Van het complex Werkdorp Nieuwsluis hebben zowel het gemeenschapsgebouw als het terrein een aanwijzing als rijksmonument. Onderdeel van de Erfgoedwet is voor monumenten de instandhoudingsplicht. De instandhoudingsplicht houdt in dat een eigenaar zorgt dat het monument zodanig onderhouden wordt dat instandhouding van het object en de monumentale bouwkundige elementen gewaarborgd is. Ontwikkelingen op het terrein en in het gebouw moeten de instandhouding van het monument borgen.

Het effecten van voorgenomen ontwikkeling zijn in hoofdstuk 5 beoordeeld in paragraaf 5.5 (archeologie) en paragraaf 5.6 (landschap en cultuurhistorie).

Afweging

De aanvraag omgevingsvergunning is door de RCE beoordeeld (*zie bijlage 9a en 9b*).

De RCE is verheugd dat met het voorgestelde nieuwe gebruik als herinneringscentrum en tentoonstellingsruimte, de bijzondere geschiedenis van dit gebouw beter beleefbaar zal worden voor een groter publiek. De aanpassingen die nodig zijn om de verschillende functies in het gemeenschapsgebouw en in het omliggende terrein te herbergen zijn met zorg ingepast, uitgaande van de bestaande kwaliteiten en monumentale waarde van het complex.

De wijzigingen in het buitenterrein zijn ingrijpend, door de toevoeging van nieuwbouw op het achterterrein en de museumtuin tussen hoofdgebouw en openbare. De eigentijds ontworpen logiesgebouwen zijn hier op een naar de historische situatie refererende situatie ingepast, zonder het hoofdgebouw te overstemmen. Hiermee wordt voldaan aan de eerder afgegeven adviezen vanuit de RCE. Ook tegen het inrichtingsontwerp voor de museumtuin voor het hoofdgebouw is geen bezwaar. Deze nieuwe laag helpt het verhaal van deze plek te vertellen.

Het RCE adviseert de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen (*zie advies in bijlage 9b*).

3.2.5 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21^e eeuw

In 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld, waarin het waterbeleid voor de periode 2009-2015 is opgenomen (opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding). Duurzaam waterbeheer is het algemene beleidsuitgangspunt in dit plan. In het landelijke beleidsdocument worden maatregelen beschreven die tot doel hebben de veiligheid en leefbaarheid in Nederland te waarborgen (waaronder bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water). Ook is een uitgangspunt het benutten van de kansen die het water biedt, onder meer met betrekking tot het gebruik.

Het rapport Waterbeleid 21^e eeuw bevat een advies betreffende de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Het beleidsdocument is ontwikkeld met het oog op het voorkomen van toekomstige wateroverlast.

Het hoofduitgangspunt van dit beleid is het bieden van meer ruimte voor water; water als ordenend principe. Hierbij wordt de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren' als leidraad gehanteerd.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 5.3).

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de Nationale Omgevingsvisie geen nationaal belang geschaad.

Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 5) blijkt dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechtert. Het voorliggend plan houdt o.a. rekening met de monumentenstatus van het plan (Erfgoedwet) en de wateraspecten uit het nationale waterbeleid. Er is een watertoets uitgevoerd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 8 maart 2021 een positief advies gegeven over de herbestemming en gedeeltelijke reconstructie van het Joods Werkdorp in Slootdorp (zie *bijlage 9b en paragraaf 5.6.2*).

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

De provincie Noord-Holland biedt ruimte aan toekomstgericht en duurzaam ondernemerschap, inspelend op de maatschappelijke vraag en marktbehoeftes. De ambitie is de ontwikkeling van een toekomstbestendig agribusinesslandschap: een landschap waarin de agrarische keten optimaal functioneert en innoveert, passend binnen andere maatschappelijke doelstellingen. Voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor arbeidsmigranten is een kritische succesfactor voor deze ambitie. De beoogde ontwikkeling geeft invullen aan de vraag naar voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor arbeidsmigranten.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel

en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende (belangrijke) werkingsgebieden:

- Agrarische bedrijven
- Bodemsanering
- Landelijk gebied
- Noord-Holland Noord – landelijk gebied
- Peilbesluit.

Het plan Voormalig Joods Werkdorp ligt gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied van Noord-Holland. Noord. Uit de OVNH2020 zijn de volgende instructieregels van invloed op het plan:

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.3 OVNH2020)

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging:

In het kader van de regionale afstemming met betrekking tot de ontwikkeling van een grootschalige logiesaccommodatie voor tijdelijke werknemers op de locatie van het voormalig Joods werkdorp zijn de portefeuillehouders uit de regiogemeenten Den Helder, Schagen, Texel, Opmeer en Medemblik gevraagd al dan niet in te stemmen met deze ontwikkeling.

Alle portefeuillehouders hebben te kennen gegeven geen bezwaren tegen deze ontwikkeling te hebben. Hiermee is de regionale afstemming positief afgerond.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.59 OVNH2020)

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Afweging:

De kernkwaliteit van het landschappelijke ensemble waarin het Joods werkdorp ligt zijn benoemd in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). In hoofdstuk 4 (ruimtelijke kader) en in paragraaf 5.6 (landschap en cultuurhistorie) is nader uitgewerkt hoe dit is vertaald in het plan.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ontstaansgeschiedenis, de kansen en de 'schatkaart' van het landschap(landschappelijke context) en de vertaling op locatieniveau (beeldkwaliteitsplan voormalig Joods werkdorp. Paragraaf 5.6 toetst het plan aan de Leidraad.

In het voortraject heeft de provincie ambtelijk geadviseerd over het plan Voormalige Joods werkdorp. Ook heeft er vooroverleg met de ARO plaatsgevonden(*zie bijlage 8*). De ruimtelijke opzet van het plan en het inrichtingsplan (inclusief beplantingsplan) zijn passend binnen de uitgangspunten en ambities in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, en de handhavingsambities voor rijksmonumenten. Dit blijkt uit paragraaf 5.6.1, waarin nader wordt toegelicht hoe ruimtelijke kwaliteit in dit plan wordt geborgd. Vanuit de provincie is aangegeven dat de opmerkingen van de ARO op een juiste manier in voorliggend plan zijn verwerkt en daarmee akkoord.

Beschermingszone regionale waterkering (artikel 6.77 OVNH2020)

De planlocatie ligt deels binnen het werkingsgebied van de Regionale waterkering. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels. Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn, tenzij overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

Afweging:

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan, en geen problemen te voorzien voor wat betreft de waterveiligheid (*zie paragraaf 5.3*). In de regels bij dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de waterveiligheid van de provinciale waterkering. Hiermee wordt voldaan aan de eisen in de omgevingsvisie. Hoogheemraadschap heeft een watervergunning afgegeven voor o.a. het bouwen in de beschermingszone en het realiseren van de nieuwe sloten (*zie paragraaf 5.3*).

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening verankerd.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018, en geconsolideerd bij het vaststellen van de Omgevingsverordening) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Artikel 6.57 van de Omgevingsverordening NH2020 gaat over Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied(*zie ook paragraaf 3.3.2*).Op basis van artikel 6.57 moeten nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied passen binnen de kaders van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

- **Ensemble:** de planlocatie ligt in het ensemble Wieringen - Wieringermeer;
- **Landschappelijke karakteristiek:** de Wieringermeerpolder is als agrarische productiepolder ontworpen vanuit een totaalconcept. Het poldervlak van de Wieringermeer is opgedeeld in vier polderafdelingen met een eigen oriëntatie en maatvoering van de kavels. Het verkavelingsplan is niet ontworpen vanuit een middenlijn naar de randen toe, zoals gebruikelijk was, maar vanuit de randen naar het centrum toe. Hierdoor zijn restkavels aan de randen vermeden, maar ontstond een driehoekig centrum met restkavels. De polder bestaat uit een robuuste geometrische driehoekige webstructuur met een zorgvuldige compositie van vaarten, lanen, linten, regelmatig verspreid liggende agrarische erven en enkele kernen aan vaarten;

- **Openheid en ruimtebeleving:** de planlocatie ligt in een van de meest open landschappen van Noord-Holland, met daarin de regelmatig verspreid liggende massa's van boerderijen en erfbeplanting langs wegen en vaarten. Deze vormen groene eilanden in een zee van ruimte.
- **Ruimtelijke dragers:** de polder kent markante ruimtelijke dragers, waarvan de rechtlijnige vaarten en wegen met beplanting de meest in het oog springende zijn. De erven zijn aan deze dragers gesitueerd. Op de kruispunten liggen de kernen. Langs de randen van de polder vormen de dijken de grillige ruimtelijke dragers: de dijk en bomenrij langs het Waardkanaal, de dijk langs het Amstelmeerkanaal, de dijk langs het IJsselmeer en de Westfriese Omringdijk (provinciaal monument).
- Zorgvuldige inpassing van schaalvergroting op de erven is belangrijk, met respect voor de bestaande erfcompositie en met behoud of herstel van de 'groene jas' (erfbeplanting).

Afweging

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 4 en paragraaf 5.6).

3.3.4 Herbestemming en monumenten

De provincie wil leegstand en verval van specifiek erfgoed van provinciaal belang, zoals industrieel, agrarisch en religieus erfgoed, tegengaan. Met alleen restauratie en onderhoud is het niet altijd mogelijk om monumenten te behouden. Daarom zet de provincie in op het duurzaam gebruik van monumenten door herbestemming. Ook investeert Noord-Holland in restauratie.

De komende 10 tot 15 jaar verliezen veel monumenten hun functie. Die ontwikkeling is een bedreiging voor de leefbaarheid. Leegstand zet namelijk die leefbaarheid van steden en regio's onder druk. Sloop vermindert de kwaliteit van de omgeving. De provincie zet daarom in op duurzaam gebruik van monumenten door herbestemming.

Noord-Holland telt 14.000 rijksmonumenten, waarvan 8.000 in Amsterdam. Daarnaast zijn er 500 provinciale monumenten en enige duizenden gemeentelijke monumenten buiten Amsterdam. Monumenten zijn wettelijk beschermd. Voor het restaureren, verbouwen of slopen is, naast de omgevingsvergunning, een monumentenvergunning noodzakelijk.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

Het op een duurzame en verantwoorde wijze benutten van cultureel erfgoed is een speerpunt van de provincie. Zij wil het erfgoed behouden en de publieke toegankelijkheid ervan vergroten. De herbestemming van het complex maakt dit mogelijk.

Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is een onderbouwing van de nut en noodzaak, en een verantwoording van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Het plan moet zich inspannen voor energiebesparing en inzet van duurzame energie.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan

invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervuiling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur/>). Voor het plan moet is o.a. voor het aanleggen van een nieuwe randsloot en voor de werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering een watervergunning aangevraagd en verleend (zie paragraaf 5.3).

3.4.2 Regio Kop van Noord-Holland

Voorgeschiedenis

De gemeenten in de Noordkop werken sinds bijna 10 jaar aan het tot stand brengen van meer en betere huisvesting van arbeidsmigranten. Ambities en uitgangspunten hiervoor zijn in 2013 vastgelegd in de Regionale **Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten (2013)**.

In 2017/2018 is nader onderzoek uitgevoerd naar de instroom van arbeidsmigranten en de ondertussen gerealiseerde en geplande logiesaccommodaties (CONCLUSR, rapport **Huisvesting arbeidsmigranten in de Kop / Noord-Holland Noord**). De resultaten van dit onderzoek zijn in de voorjaar van 2018 beschikbaar gekomen.

Het onderzoek van CONCLUSR concludeert dat de vraag naar huisvesting aanzienlijk hoger is dan aanvankelijk aangenomen. In de notitie is het Joods werkdorp als potentiële huisvestingslocatie meegenomen. Het project geeft daarmee concreet invulling aan een behoefte.

Stand van zaken

Buitenlandse werknemers zijn van groot belang voor de economie, maar de Kop heeft onvoldoende goede huisvesting voor hen. Projecten worden jaarlijks door de regio gemonitord.

In 2019 werkten in de Kop van Noord-Holland ongeveer 5400 buitenlandse werknemers. Als gevolg van de vraag vanuit bedrijven neemt de groep buitenlandse werknemers per jaar met circa 600 mensen toe. De verwachting is dat deze vraag naar buitenlandse werknemers in de toekomst alleen maar toeneemt. Zelfs ten tijde van recessie, zoals veroorzaakt door een pandemie.

Onderzoek wijst uit dat er een groot tekort is aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de Kop. En de komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig. Het gaat om permanente huisvesting voor buitenlandse werknemers die hier tijdelijk werken.

De provincie Noord-Holland heeft samen met de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen een onderzoek uitgevoerd naar nieuwe locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland. De 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' is juli 2021 gereed gekomen. Het gaat om 10 tot 20 geschikte, permanente locaties in de Kop voor de huisvesting van 3.000 werknemers, die hier tijdelijk werken. Dit zijn vooral locaties aan de randen van steden/dorpen en in de buurt van werkplekken. De voorliggende planlocatie Voormalig Joods werkdorp komt als kansrijke locatie uit het onderzoek.

(zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 5.2.1)

Betekenis regionaal beleid voor dit project:

Regionale afstemming is een belangrijk onderwerp in de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten. Projecten worden jaarlijks gemonitord.

Onderzoek wijst uit dat er een groot tekort is aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de Kop. En de komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig. Uit het onderzoek 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' (juli 2021) blijkt dat de planlocatie Voormalig Joods werkdorp een kansrijke locatie is voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader (de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.1).

3.5 Beleid gemeente Hollands Kroon

3.5.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie Hollands Kroon (vastgesteld mei 2017) is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Vooral op strategisch niveau is deze samenhang van belang. Daarom worden in deze omgevingsvisie zoveel mogelijk onderwerpen binnen verschillende thema's zoals Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie en Water inhoudelijk met elkaar verbonden. De omgevingsvisie vervangt daarmee een belangrijk deel van de geldende sectorale beleidsdocumenten. Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de thema's ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Hollands Kroon wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van haar landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren. Elk initiatief moet een bijdrage leveren aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. In de welstandsnota geeft de gemeente Hollands Kroon aan welke welstandsregels gelden.

Landschappelijke inpassing & ontwikkeling

In Hollands Kroon zijn inwoners en ondernemers binnen de gestelde kaders in ruimtelijke plannen zelf verantwoordelijk voor de landschappelijke inpassing. Bij maatwerk houdt de gemeente Hollands Kroon rekening met de landschappelijke ontwikkeling en landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de bredere omgeving. In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is;
- een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen;
- landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd;
- bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

De planlocatie ligt in een gebied waarvoor geen aanvullende regels gelden.

Leegstand

Hollands Kroon kent veel leegstaande panden. Het voorkomen van 'te veel' leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. De gemeente wil op een strategische en dynamische manier omgaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst. Iets een andere functie geven (herbestemmen) is één van de mogelijkheden om leegstand aan te pakken. Dit vraagt om een dynamische aanpak. De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de locatie van een leegstaand monumentaal gebouw.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een leidend en verbindend principe. Hollands Kroon wil doorgroeien tot de duurzaamste gemeente van Nederland. De basishouding is "denken en doen aan duurzaamheid". De duurzaamheid van de voorgenomen ontwikkeling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.2 van deze toelichting.

Huisvesting arbeidsmigranten/seizoensarbeiders

De huisvesting van arbeidsmigranten is een belangrijk thema in de regio. De huisvesting voor arbeidsmigranten valt niet onder de reikwijdte van het kwantitatieve deel van het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kop. De gemeente Hollands Kroon vindt dat de ondernemers zelf de locatie en grootte van de huisvestingslocatie bepalen, passend binnen de randvoorwaarden van de gemeente. Binnen de geldende wet- en regelgeving in combinatie met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' is er voldoende ruimte om invulling te geven aan de behoefte aan huisvesting.

3.5.2 Beleidsregels logies tijdelijke werknemers

Onderhavig ontwikkeling past niet binnen de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon. Het beleid biedt wel de mogelijkheden om ontwikkelingen die niet passend zijn binnen de beleidskaders voor te leggen aan de raad. Hiervoor wordt de volgende procedure gevolgd:

- het college legt in het kader van artikel 6 verzoeken voor aan de raad die niet passen binnen het door de raad vastgestelde beleid;
- het college toetst hierbij aan het beleid zoals dat in ontwerp aan de raad is voorgelegd;
- Raad neemt principebesluit; dit is de eerste aanzet tot verder doorlopen van de ruimtelijke procedure. De artikel 6 procedure voorkomt dat initiatiefnemers kostbare onderzoeken moeten laten uitvoeren zonder enig inzicht in het bestuurlijk draagvlak van de ontwikkeling.

Door de raad gehanteerde toetsingscriteria zijn o.a.:

- huisvesten daar waar de arbeidsbehoefte is;
- communicatie met de omgeving over de ontwikkeling, rol van de gemeente hierin;
- verkeerssituatie en parkeergelegenheid;
- verdeling over de (grote) kernen;
- toezicht op locatie moet geregeld zijn;
- voorkeur voor grootschalige ontwikkelingen op of aan randen van bedrijventerreinen.

Dit afwegingskader is vastgelegd in artikel 2 van de beleidsregels:

1. Logiesfuncties doen geen onevenredige afbreuk aan, of leveren geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
2. Logiesfuncties voorzien in een goed leefklimaat;
3. Logiesfuncties beschikken per logiesplek over ten minste 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte en maximaal twee bedden per slaapvertrek;

4. De gemeente kan met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst sluiten, als een exploitatieplan voor het verhalen van gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden;
5. Grootschalige logiesfuncties beschikken ten minste over een gezamenlijke recreatieruimte, waarbij de totale oppervlakte(n) van de ruimte(s) minimaal 2,5 vierkante meter per logiesplek omvat;
6. Logiesfuncties voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als uitgangspunt geldt de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten);
7. De aaneengesloten logiesperiode voor een tijdelijke medewerker bedraagt maximaal 12 maanden;
8. De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op;
9. Vergunningen worden verleend voor maximaal 20 jaar.

Het plan is een aantal keren in beeldvormende vergaderingen of tijdens een raadsvergadering besproken:

- beeldvormende vergadering raad 12 november 2019
- de agenda van de raad van 28 november 2019
- beeldvormende vergadering raad 6 februari 2020
- raadsvergadering 27 februari 2020.
- raadsvergadering 23 april 2020.

Uiteindelijk heeft de raad in de vergadering van 23 april 2020 besloten in principe onder voorwaarden in te stemmen met de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor maximaal 160 tijdelijke medewerkers.

In de raadsvergadering van 23 april 2020 is aangegeven dat de door de Raad genoemde voorwaarden aan beoogde ontwikkeling zullen worden verantwoord in het bestemmingsplan. In deze paragraaf zullen deze voorwaarden duidelijker worden benoemd. Dit betreft (samengevat):

- borging terreininrichting (en landschappelijke inpassing) en monument (voor publiek toegankelijk herinneringscentrum);
- boeteclausule in beheerplan;
- inspraak en overleg met alle betrokkenen noodzakelijk;
- geen logies in het hoofdgebouw;
- 70% monument inrichten als herinneringscentrum;
- boeteclausule in beheersovereenkomst regelen;
- geen commerciële horeca;
- notariële akte vastleggen met alle betrokken partijen;
- maximaal 160 arbeidsmigranten;
- goede oplossing afvalwater.

Het ingediende plan past daarmee binnen de gestelde voorwaarden van de raad.

Vergunning voor onbepaalde tijd

In de 'Beleidsregels tijdelijke medewerkers gemeente Hollands Kroon' is bij grootschalige locaties een afwijkmogelijkheid opgenomen om een vergunning voor onbepaalde tijd af te geven. Een vergunning voor onbepaalde tijd wordt afgegeven wanneer een logiesfunctie op een dusdanige locatie is gesitueerd en van een dusdanige kwaliteit is, dat de logiesfunctie in de verdere toekomst op een eenvoudige manier ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Bij deze ontwikkeling is sprake van een bijzondere en historische locatie en is bij de planuitwerking uitvoerig aansluiting gezocht bij de ontstaansgeschiedenis van het perceel. Ook wordt deze ontwikkeling gedeeltelijk gebruikt om het belangrijke historische karakter van het perceel juist te waarborgen. Daarnaast is de ontwikkeling van een dusdanige kwaliteit, dat deze duurzaam en toekomstbestendig is, waardoor hier een vergunning van onbepaalde tijd afgegeven wordt.

3.5.3 Welstandsnota

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. Dat betekent dat er bewust wordt omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is

In de welstandsnota wordt gewerkt met drie verschillende soorten welstandsgebieden: 1. welstandsvrij; 2. welstandsluw; 3. welstandsintensief. Afhankelijk van het soort gebied waar het bouwwerk staat, vindt er een beoordeling plaats:

- in een welstandsvrij gebied gelden er geen regels, de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het uiterlijk van het bouwwerk;
- in een welstandsluw gebied is er een licht preventief welstandstoezicht van toepassing en moet uw plan voldoen aan globale welstandsregels;
- in een welstand intensief gebied geldt een speciaal preventief welstandstoezicht.

Het voormalige Joods werkdorp ligt in welstandsluw gebied. De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

In dit geval moet tevens rekening worden gehouden met de monumentenstatus van de boerderij en de omliggende ruimte. Welstandstoetsing is daarom aan de orde.

De welstandscommissie Hollands Kroon (inclusief monumentendeskundige) kan zich vinden in de voorgestelde functies en bijbehorende volumeontwikkelingen. Ook kan zij zich vinden in de manier waarop het plan wordt aangepakt. Zij ziet het als positief dat er een goede nieuwe functie voor het gebouw is gevonden. Ook is het goed dat parkeren in het plan een eigen plek heeft, buiten het monumentale perceel. De adviezen van de commissie zijn in het definitieve ontwerp verwerkt. De windsingel wordt verbreed, waardoor de logiesgebouwen meer in het groen komen te liggen. Het ontwerp van de logiesgebouwen wordt versoberd en veel onderdelen van het hoofdgebouw worden in originele staat worden hersteld. De commissie(inclusief de monumentendeskundige) kan zich vinden in de wijze waarop de logiesgebouwen op het achterterrein zijn gesitueerd. De oorspronkelijke route over het terrein (in halfronde vorm) wordt gebruikt als calamiteitenontsluiting op het terrein en zal bescheiden worden vormgegeven. De Welstandscommissie Hollands Kroon (inclusief monumentendeskundige) is akkoord gegaan met het bouwplan en het bijbehorende inrichtingsplan op 21 april 2021 (zie verslag in bijlage 4).

Betekenis gemeentelijk beleid voor dit plan:

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de locatie van een leegstaand gebouw. Het initiatief levert een bijdrage aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De herontwikkeling van het voormalige Joods werkdorp tot grootschalige logiesaccommodatie past niet binnen de gemeentelijke beleidsregels voor logies van tijdelijke werknemers. De gemeenteraad heeft in het kader van artikel 6 van de beleidsregels logies tijdelijke werknemers aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling.

Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden in artikel 2 van de beleidsregels. In aanvulling hierop heeft de raad besloten dat het gaat om de huisvesting van maximaal 160 personen, en dat het gemeenschapshuis voor minimaal 70% wordt ingericht als herinneringscentrum.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie inpasbaar:

- op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Het realiseren van logiesaccommodatie op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid;
- de planlocatie ligt in landelijk gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsverordening Noord-Holland zijn regels opgenomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling (aantonen nut en noodzaak logiesaccommodatie) en de locatie (verbeteren ruimtelijke kwaliteit bij locaties in landelijk gebied). Het voorliggende plan past binnen deze regels (*zie afweging in hoofdstuk 5*);
- de gemeente Hollands Kroon wil tegemoetkomen aan de (grote) lokale vraag naar logiesaccommodatie. De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstaand gebouw, een rijksmonument, en het omliggende terrein. Het initiatief levert een bijdrage aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek, en de instandhouding van het rijksmonument. Het plan voldoet aan de door de Raad aan de ontwikkeling gestelde kaders (maximaal 160 personen, gemeenschapshuis voor minimaal 70% wordt ingericht als herinneringscentrum).

4. RUIMTELIJK KADER

4.1 Inleiding

De gemeente Hollands Kroon wil medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling op voorwaarde dat het planconcept uitgaat van de bestaande ruimtelijke karakteristieken. Voor de planlocatie zijn een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan gemaakt (Beeldkwaliteitsplan Nieuwesluis, HzA stedenbouw & landschap, 29 juli 2019 en Inrichtingsplan Voormalig Joods werkdorp, HzA stedenbouw & landschap, 7 mei 2021). Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan maken als bijlage 2 en 3 onderdeel uit van deze toelichting. Tevens zijn ze al bijlage opgenomen in de planregels.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van 'Nieuwesluis' geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, karakteristieke bebouwingsstructuren en de ruimtelijke opbouw van het erf worden kansen (spelregels) geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn als volgt:

4.2 Historische en landschappelijke context

4.2.1 Historische ontwikkeling van het landschap

Tot de 12de eeuw bestond de Wieringermeer uit land. Er was zelfs meer land aanwezig dan de polder zoals deze nu is ingepolderd. Het veen werd weggeslagen door een aantal grote stormen waardoor het land zee werd. Het gebied werd doorsneden door een tweetal zeearmen die met de afsluiting van het Amsteldiep in 1925 door de Amsteldiepdijk werden afgesneden. De bodem van de Wieringermeer is daardoor heterogeen van samenstelling.

De Amsteldiepdijk was samen met de afsluitdijk en de inpoldering van het Wieringermeer, Noordoostpolder en de Flevopolders onderdeel van het Zuiderzeeproject. In 1930 werd de oostelijke Wieringermeerdijk aangelegd waarna de Wieringermeer drooggelegd kon worden. De Wieringermeer is de eerste en enige Zuiderzeepolder. Door de diepe ligging van de zeebodem is de polder van meet af aan geheel drooggemalen.

De hoofdindeling van het afwateringssysteem houdt verband met de morfologie van de zeebodem. Het stelsel van dwarstochten en tochten vormt een boomstructuur, waarvan de drie takken naar de gemalen leiden die rechtstreeks op het buitenwater lozen. Binnen de polderafdelingen is het afwateringssstelsel van sloten en dwarstochten zoveel mogelijk rechthoekig. Ten westen en noorden van de polder werden kanalen gegraven tussen het 'oude' en het 'nieuwe' land, het Waard- en Groetkanaal. Het Waardkanaal loopt langs het plangebied, tussen het 'oude' en het nieuwe land.



afb.10 Topografische kaart ca.1880



afb.11 Topografische kaart ca. 1940

Aanvankelijk waren de plannen voor de inrichting van de polder vooral gebaseerd op een zo egaal mogelijke opbouw, gericht op productie. Na veel kritiek werd hier van afgestapt en werd een plan gemaakt voor een meer gedifferentieerd verkavelingspatroon.

Het definitieve inrichtingsplan voor de Wieringermeer is gebaseerd op de ondergrond. Het afwateringsstelsel werd verder gedifferentieerd en vertakt op basis van de morfologie van de zeebodem. Een gebroken kavelschema was hierdoor onontkoombaar, waarbij de verschillende afdelingen van de polder elk een eigen verkavelingsrichting kregen. Het verkavelingsplan is vanuit de randen ontworpen, waardoor in het middendeel de verschillende richtingen in de polder elkaar ontmoeten. Dit gebied vormt de ruggegraat van de polder.

4.2.2 Landschappelijke context

De Wieringermeerpolder is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijk rondom de polder en de grote hoofdwaterlopen die de Wieringermeer doorkruisen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Wieringerwerf, Slootdorp, Middenmeer en Kreileroord is de bebouwing geconcentreerd, waarbij de grootste kern wordt gevormd door Wieringerwerf.

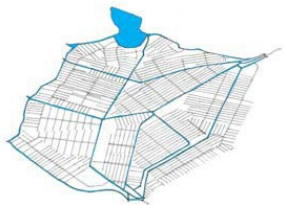
Aan de zuidoostzijde van de polder is de Agriport gelegen. Een gebied voor grootschalige glastuinbouw. Centraal in de Agriport is een bedrijventerrein aangelegd.

Langs de wegen in de polder zijn bomenrijen aangeplant en rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht. Voor de rest ligt de Wieringermeer in een vlak en open gebied.



afb.12 Opbouw Wieringermeer:

dijk



waterstructuur en verkaveling



wegenpatroon en dorpen



totaalbeeld
(bron: Structuurvisie Wieringermeer)

De locatie ligt tegen de westelijke Wieringermeerdijk aan. De dijk is een visuele barrière, een lijst rond de polder. De dijkovergang in de vorm van de brug is belangrijk. Er is een duidelijk karaktersverschil tussen binnendijs- en buitendijs.

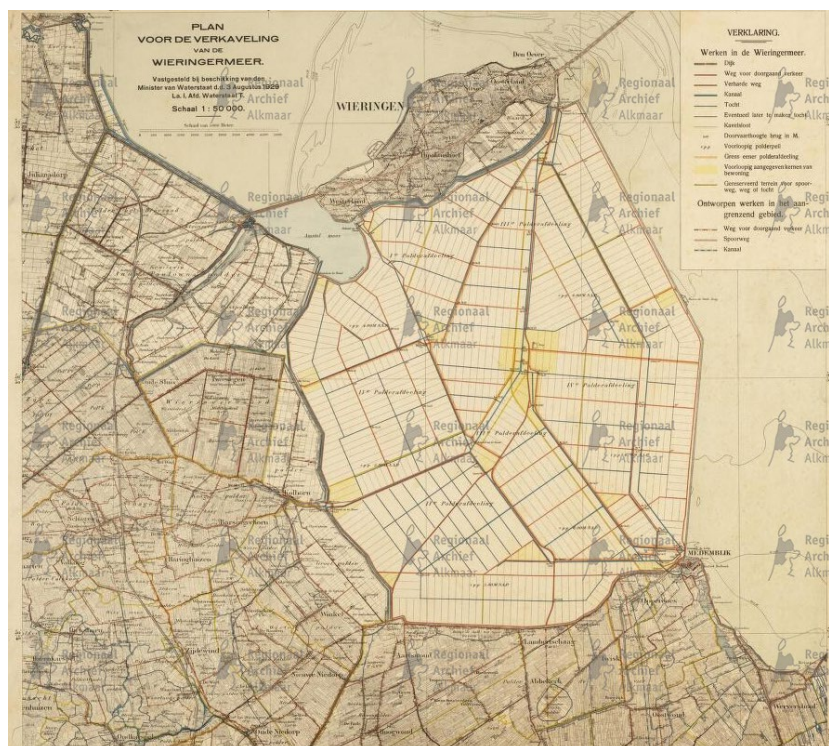
Ten oosten van de Wieringermeer ligt de Wieringerwaard. De Wieringerwaard (1611) is ontstaan uit de bedijking van een aanwas, met de Westfriese Omringdijk aan de zuidzijde en de Zijpedijk aan de westzijde. De polder heeft daarom een veel kleinschaliger ontginningspatroon als de Wieringermeerpolder. Nieuwesluis ligt direct naast het dorp Wieringerwaard. De poldergeometrie van de Wieringerwaard werd vermoedelijk afgeleid van de Zijpe: kenmerkend zijn de lange zichtlijnen, de transparante beplanting en een sobere inrichting. Dit is herkenbaar vanaf de rand van de polder.

4.2.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur Wieringermeerpolder

Er is in de Wieringermeer één centraal hoofddorp, Wieringerwerf, en 3 kleinere dorpen hieromheen: Middenmeer, Slootdorp en Kreileroord. Langs de beplante wegen staan op een regelmatige afstand van elkaar de boerderijen.

In de polder waren dertien kernen gepland, waarvan er daadwerkelijk 4 zijn gebouwd. De niet-gebouwde kernen bevinden zich op de overgang van 'oud' naar 'nieuw' land.

Nieuwe Sluis is een gepland maar niet gebouwd dorp. Ter plaatse zijn een tweetal boerderijen en enkele woonhuizen aanwezig. Het bebouwingscluster ligt ingebed in het groen, als eiland in de zee van ruimte. Evenals bij de meeste boerderijen in de polder steken de grote schuren met rood pannendaken boven de erfbeplanting uit. Boerderijen en erfbeplanting zorgen voor een rustig ritme in de polder. Het complex heeft situationele waarde vanwege de prominente ligging aan de westelijke invalsweg vanuit Wieringerwaard.



afb.13 Oorspronkelijke plan Wieringermeerpolder met 13 kernen



afb.14 Het bebouwingscluster ligt ingebed in het groen, als eiland in de zee van ruimte (bron: HZA stedenbouw & landschap)

4.2.4 Voormalig Joods werkdorp

Het complex Nieuwesluis bestaat uit een voormalig gemeenschapshuis met bijbehorend terrein van het voormalige 'Joodse werkdorp Nieuwesluis'. Het werkdorp ligt aan de westelijke rand van de Wieringermeerpolder op enige kilometers ten oosten van de kern Wieringerwaard, en beschikte over bijna 70 ha landbouwgrond, die door de regering in bruikleen was gegeven. Tussen 1934 en 1941 werden Joodse vluchtelingen uit Nazi-Duitsland hier opgevangen met het oog op omscholing tot agrariër, bouwvakker of ambachtsman om elders een nieuw bestaan te kunnen opbouwen. In 1941 werd het dorp ontruimd. Het hoofdgebouw deed later o.a. dienst als proefboerderij en galerie. De barakken op het terrein zijn ondertussen verdwenen.

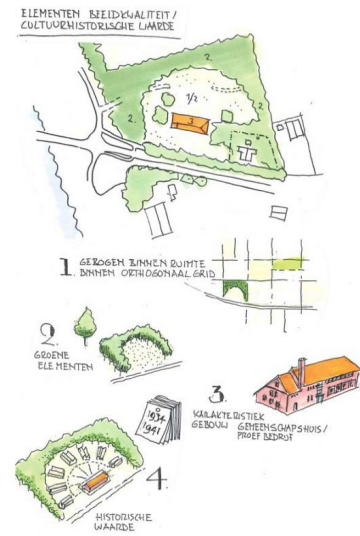
Het gemeenschapsgebouw werd mogelijk naar ontwerp van architect Klein van de Directie Wieringermeer in samenwerking met architect Paul Bromberg gebouwd door de bewoners van het werkdorp. In de architectuur is aansluiting gezocht bij de landelijke bouwkunst en de gestandaardiseerde boerderijbouw in de Wieringermeer: getypeerd door een grote schuur in het landschap, met een lage goot en een groot dakvlak. Het voormalige werkdorp bestaat uit een gemeenschapshuis met daarachter een terrein met een goed herkenbaar gebleven halfronde hoofdopzet, waaraan oorspronkelijk zestien straalsgewijs geplaatste barakken waren gesitueerd. Het gemeenschapsgebouw is uitgevoerd in een strakke baksteen architectuur met topgevelbeschot en bestaat uit een hoog bedrijfsgebouw met oorspronkelijk een doorlopende dars, en een uitgebouwd (woon)volume aan de voorzijde. Het gebouw staat terugliggend aan de noordzijde van de Nieuwe Sluizerweg met lange zijde en noklijn evenwijdig aan de weg.

De opzet van het erf sluit aan op de typische boerderijbouw in de Wieringermeerpolder, omsloten door waardevolle erfbeplanting. Het gemeenschapsgebouw vormt het hoofdgebouw op de locatie, de 'boerderij'. De straalsgewijs hierop georiënteerde barakken waren hieraan ondergeschikt. Tussen de bebouwing door was uitzicht op het weidse landschap mogelijk. Dit uitzicht (tussen de bomen door) en de halfronde opzet van de locatie zijn behouden gebleven. Het huidige hoofdgebouw heeft nog steeds een duidelijke voorkant met formele tuin en toegangspad, en een achterkant met stevige randbeplanting en halfrond gazon.

Het voormalige gemeenschapshuis en de omliggende ruimte zijn rijksmonument. De ensemblewaarde van het terrein, de karakteristieke samenhang tussen het markante hoofdgebouw en de terreininrichting, van het terrein dreigt verloren te gaan omdat de oorspronkelijke structuur vervallen is. Het plan beoogt deze te 'restaureren'.



afb.15 Blauwdruk van de oorspronkelijke terreinindeling



afb.16 Karakteristieke inrichting erf
(bron: HZA stedenbouw & landschap)

4.3 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

4.3.1 Landschappelijke inpassing

Insteek is het verleden te laten herleven in een nieuw Werkdorp, passend in deze tijd. Het gebouw kan dan in zijn geheel behouden blijven en gerestaureerd worden. Ruimtelijke bouwstenen worden gevonden in de identiteit van de locatie.

De ontwikkeling sluit als volgt aan op het DNA van de plek:

- het plan blaast nieuw leven in een historische entourage door het terugbrengen van bebouwing achter het hoofdgebouw naar het idee van het oorspronkelijke werkdorp;
- de nieuwe, dichte erfbeplanting versterkt het contrast van de open polder met de beslotenheid van het erf. Dit versterkt de identiteit als 'groen eiland' in de polder;
- het plan versterkt de overgang tussen het oude en het nieuwe land, de oorspronkelijke plek van een dorp (Sluis I), met extra bebouwing.



afb.17 Impressie beoogde nieuwe ontwikkeling (bron: TPAHG architecten, 2021)
(het definitieve ontwerp is in te zien via de omgevingsvergunningaanvraag)

De groene erfrand is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Dit betekent dat het voorgestelde gebruik van de locatie als herinneringscentrum en logiesaccommodatie alleen mogelijk is als er een landschappelijke singel is gerealiseerd conform bijlage 2 en het terrein is ingericht conform het inrichtingsplan (met beplanting) uit bijlage 3.

4.3.2 Beeldkwaliteit

Het gebied kan zich ontwikkelen tot nieuw werkdorp met behoud en versterking van de historische waarden. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden/ aandachtspunten (*zie beeldkwaliteitsplan bijlage 2*):

Terreininrichting:

- ruime voortuin met recht pad vanaf de openbare weg naar de hoofdingang Formele inrichting van de voorruimte bij het monumentale hoofdgebouw, begrensd door de kastanjelaan langs de Nieuwesluizerweg;
- handhaven van het door dicht loofhout gevormde halfronde terrein waarop de barakken stonden aan de binnenzijde;
- open en groene uitstraling van het binnenterrein, 'leeg'. Gras met enkele solitaire bomen;
- handhaven en mogelijk versterken randbeplanting van struweel en bomen aan de noordzijde;
- tussen de bebouwing door voldoende ruimte voor zichtlijnen, relatie met het achterliggende agrarische landschap;
- parkeren zoveel mogelijk buiten het gebied houden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het complex intact blijft.

Ensemble hoofdgebouw met logiesgebouwen:

- het monumentale hoofdgebouw (Rijksmonument) is het belangrijkste gebouw op locatie, oorspronkelijke karakter handhaven;
- het gebouw heeft een herkenbare ingang aan de zijde van de Nieuwesluizerweg;
- logiesgebouwen zijn straalsgewijs achter het hoofdgebouw gesitueerd;
- logiesgebouwen dienen een goede entree te hebben in relatie tot de groene ruimte aan de binnenzijde en naar het parkeren toe;
- logiesgebouwen zijn architectonische eigentijds, eenvoudig en helder vormgegeven, in een duidelijk contrast met het hoofdgebouw. Optisch zo laag mogelijk, niet historiserend;
- architectonische uitwerking van de bijgebouwen: kleur- en materiaalgebruik modern en sober, afwijkend van hoofdgebouw.

Welstand

Het voorgestelde architectonisch beeld met hout en glas en het toepassen van halfverdiepte gebouwen met flauwe kappen ondersteunt het gewenste beeld van het nieuwe werkdorp. De geleding van de logiesgebouwen en het voorgestelde architectonisch handschrift reageren goed op de terreininrichting.

De toetsing op deze aspecten vindt plaats op basis van een concreet plan door de Welstandscommissie Hollands Kroon. Op deze locatie geldt een luw welstandsbeleid. Vanwege de monumentenstatus van gebouw en terrein wordt het gebouw zowel in haar omgeving als zelfstandig getoetst. De commissie is 21 april 2021 akkoord gegaan met het plan (zie bijlage 4).



afb.18 Impressie zicht vanuit het landschap



afb.19 Impressie toegang gemeenschapshuis



afb.20 Impressie terrein, rechts gemeenschapshuis, links logiesgebouwen



afb. 21 Impressie logiesgebouwen in zoom bosrand
(bron: TPAHG architecten, 2020) (het definitieve ontwerp is in te zien via de omgevingsvergunningaanvraag)



afb.22 Impressie toegang terrein vanaf parkeerplaats

4.4 Conclusie ruimtelijk kader

De hoofdstructuur van Wieringermeer wordt gevormd door kanalen, vaarten en verbindingswegen met begeleidende beplantingen. De dorpen maken onderdeel uit van het omringende agrarische landschap. Ook de dorpen en erven zijn met beplanting aangezet.

Het initiatief past als volgt binnen de landschappelijke context van de locatie:

- de voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de oorspronkelijke plannen voor bebouwing in de Wieringermeer, namelijk een klein dorp op de locatie Nieuwe Sluis;
- de bestaande randbeplanting wordt versterkt en uitgebreid, aansluitend op de karakteristieke erfbeplantingen in de Wieringermeerpolder;
- het plan doet recht aan de oorspronkelijke functie van het complex, namelijk huisvesting met gemeenschappelijke voorzieningen;
- de oorspronkelijke ruimtelijke context wordt hersteld; een besloten cirkelvormige binnenruimte met bebouwing;
- de nieuwe functie, als grootschalige logiesaccommodatie, maakt het mogelijk cultureel erfgoed te handhaven door de monumentale boerderij duurzaam te restaureren en het complex te beheren. Tevens wordt met de museale functie, en het aansluiten van de terreininrichting op de oorspronkelijke ruimtelijke opzet, het 'Joods Werkdorp' in herinnering gehouden.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod. Adviezen van de RUDNH en HHNK zijn in dit hoofdstuk meegenomen.

Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de provinciale Omgevingsverordening (ontwikkeling in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken):

In maart 2017 is er door HZA stedenbouw & landschap een Nut en Noodzaaknotitie opgesteld ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke en structurele logiesaccommodatie arbeidsmigranten aan de Nieuwesluiserweg 42 te Slootdorp (zie *bijlage 5*). Basis voor de notitie vormde het Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop en de op dat moment beschikbare onderzoeksgegevens. De conclusie uit de Nut en Noodzaaknotitie is als volgt:

- de regio bouwt op dit moment met concrete plannen onder de taakstelling uit de Kadernota;
- de locatie Nieuwesluis levert met de nieuwe logiesplaatsen een belangrijke bijdrage aan de invulling van de regionale taakstelling;
- aangezien de huidige behoefte groter is dan de taakstelling, voldoet het plan aan een actuele behoefte en vormt geen concurrentie met andere plannen in de pijplijn.

De actuele behoefte is ook in latere regionale onderzoeken bevestigd (zie ook paragraaf 3.4.2).

Actualisatie en nadere onderbouwing behoefte

De provincie Noord-Holland heeft op 26 juli 2017 naar aanleiding van een prealabele vraag gereageerd op de schetsplannen voor het Joods werkdorp. De provincie geeft aan positief te staan tegenover alle initiatieven die kunnen leiden tot het behoud en ondersteuning van het monument Joods werkdorp. Zij vindt de basis uit de Kadernota echter verouderd. Om goede, actuele regionale cijfers te hebben over de behoefte aan huisvesting en de reeds gerealiseerde huisvesting heeft de provincie samen met de regio het onderzoek 'Huisvesting arbeidsmigranten in de Kop / Noord-Holland Noord' (CONCLUSUR) uitgevoerd. In het onderzoek is gekeken naar de instroom van arbeidsmigranten en de gerealiseerde en geplande logiesaccommodaties. De resultaten van dit onderzoek zijn in de voorjaar van 2018 beschikbaar gekomen. Het onderzoek van CONCLUSUR concludeert dat de vraag naar huisvesting aanzienlijk hoger is dan aanvankelijk aangenomen.

In de Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon, Schagen, Den Helder en Texel) verbleven in 2010 circa duizend arbeidsmigranten, die tevens in deze regio gehuisvest waren. In 2018 was dit aantal gestegen tot 5760 arbeidsmigranten, waarvan 2380 in Hollands Kroon. Het merendeel, 75 procent, woont en werkt in de regio. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren

significant doorgroeit en dat een tekort aan huisvesting van deze groep tijdelijke werknemers zal ontstaan.

Kwantitatieve behoefte

Het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Noordkop 2014 - 2019' ging uit van de realisatie van (minimaal) 1.000 bedden.

Volgens het onderzoek van CONCLUSUR is er in de gemeenten Opmeer, Den Helder, Schagen en Hollands Kroon een huisvestingscapaciteit benodigd van 6.600 plaatsen (zie afb.23). Binnen genoemde 4 gemeenten is in 2018 sprake van plusminus 3.480 vergunde huisvestingsplaatsen, waaruit kan worden afgeleid dat het contingent vergunde huisvestingsplaatsen in de komende periode met 3.120 zou moeten groeien. Kijkend naar de toekomst wordt op basis van de inzichten een lichte stijging tot het jaar 2020 voorzien, waardoor de totale behoefte aan huisvestingsplaatsen in 2020 op 7000 uitkomt. Anno 2021 zijn deze huisvestingsplaatsen (nog) niet gerealiseerd.

De vraag naar huisvesting is daarmee aanzienlijk hoger dan aanvankelijk, bij het opstellen van het convenant, aangenomen.

Voor Hollands Kroon betekent dit een tekort, en daarmee concrete behoefte, aan 1.580 vergunde plaatsen. In de notitie is het Joods werkdorp als potentiële huisvestingslocatie meegenomen. Het project geeft concreet invulling aan een behoefte.

	Benodigde huisvesting capaciteit	Opgave vergunde huisvesting	Niet vergunde huisvesting (verschil)
Opmeer	300	plusminus 265	35
Schagen	2.055	plusminus 900	1.155
Den Helder	720	plusminus 370	350
Hollands Kroon	3.525	plusminus 1.945	1.580
Totaal	6.600	plusminus 3.480	3.120

afb.23 Kwantitatieve vraag naar huisvesting, verdeling per gemeente (bron: CONCLUSUR, 2018)

In 2020/2021 is door Decisio kwantitatief onderzoek gedaan. De kwantitatieve rapportage geeft inzicht in daadwerkelijke aantallen, en sluit aan op vergelijkbare onderzoeken in West-Friesland en Alkmaar. Daarmee is er een realistisch beeld van de huisvestingsvraag verkregen. Het aantal werkzame arbeidsmigranten zal de komende jaren nog steeds toenemen.

Het tekort aan huisvesting blijkt uit beide onderzoeken.

Volgens het rapport van Decisio uit mei 2021, waarin cijfers worden gebruikt van CBS Microdata uit 2019, werken er 2310 geregistreerde arbeidsmigranten in de gemeente Hollands Kroon. 1630 van deze geregistreerde arbeidsmigranten zijn gehuisvest in Hollands Kroon. Dit betekent dat er nog onvoldoende huisvesting beschikbaar is in de gemeente voor de mensen die hier werken.

Sinds 2011 is het aantal arbeidsmigranten dat hier werkt jaarlijks met ongeveer 25 procent toegenomen (van 280 naar 2310); gelet op deze jaarlijkse toename is de verwachting dat het aantal sinds 2019 ook weer is toegenomen. Decisio gaat er daarnaast vanuit dat (om diverse redenen) ongeveer de helft van de arbeidsmigranten niet is geregistreerd; dit betekent dat het tekort aan vergunde bedden eigenlijk nog twee keer zo hoog is.

Kijkend naar de pendelstromen in hetzelfde rapport, is zichtbaar dat een deel van de arbeidsmigranten uit Hollands Kroon zou pendelen naar bijvoorbeeld Amsterdam en Diemen. Decisio verklaart echter dat dit een vertekend beeld kan geven: op bovengenoemde locaties zijn de hoofdkantoren van grotere uitzendbureaus gevestigd. Het wil daarom niet per definitie zeggen dat deze mensen dagelijks de Kop/Hollands Kroon verlaten om te werken. Decisio merkt daarbij op dat vanuit de praktijk duidelijk is geworden dat werkgevers/uitzendbureaus ernaar streven om de arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij het werk te huisvesten. Hoe groter de afstand tussen woon- en werkplek, hoe hoger de kosten om de arbeidsmigrant op de werk/woonplek te krijgen. Daarbij is het ook niet in het belang van een arbeidsmigrant om veel tijd kwijt te zijn aan woon-werkverkeer. Een forse reistijd is derhalve niet in het belang van de werkgever, uitzendbureau of arbeidsmigrant.

De noodzaak voor extra logiesaccommodatie voor arbeidsmigranten in de regio is daarmee urgent.

Kwalitatieve behoeften

Volgens het onderzoek van CONCLUSR heeft 33-45% van de buitenlandse werknemers een short-stay verblijf; 28-43% een mid-stay verblijf en 25-27% heeft een long-stay verblijf.¹

Op basis van de woonvraag van de short-stay en mid-stay arbeidsmigranten zijn flexibele woonruimtes met aparte en gedeelde voorzieningen gewenst. Er zijn op dit moment te weinig legale plekken die aan deze criteria voldoen. Daarnaast is een deel van de vergunde situaties kwalitatief ondermaats.

De locatie Nieuwesluiserweg biedt ruimte om de kwalitatieve vraag naar short-stay logiesaccommodatie in te vullen door deels gebruik van het leegstaande gebouw, deels nieuwbouw. De realisatie van dit project biedt daarnaast de mogelijkheid en kans om bestaand erfgoed in stand te kunnen houden.

Locatiekeuze

In bijlage 5 is de locatiekeuze nader onderzocht.

In de gemeente Hollands Kroon zijn nauwelijks binnenstedelijke locaties aanwezig die qua omvang (oppervlakte) of als te herstructureren gebouw geschikt zijn voor de beoogde functie. Op basis van de gewijzigde gemeentelijke beleidslijnen in Hollands Kroon worden logies in woningen niet toegestaan. Logies in woongebieden wordt niet uitgesloten. Er wordt ingezet op grootschaligere logies aan de randen van kernen.

Ruim 90% van de buitenlandse werknemers in de Noordkop is werkzaam in de volgende branches: landbouw, tuinbouw, veeteelt, visserij, bouw en industrie (meer specifiek: voedingsindustrie; delfstofwinning en energievoorziening en metaal industrie). Echter, niet alle werknemers zijn werkzaam in de gemeente waarbinnen ze wonen. Buitenlandse werknemers hebben een hoge mobiliteit: ze zijn bijvoorbeeld werkzaam in meerdere gemeenten. Uit het onderzoek van Conclusr blijkt dat het grootste deel van de buitenlandse werknemers dat woont in de gemeente Opmeer, werkt in de gemeente Hollands Kroon. Agriport oefent in toenemende mate grote aantrekkingskracht uit op buitenlandse werknemers die in andere gemeenten wonen. Zo is er bijvoorbeeld een grote pendeldienst van Hoorn naar Agriport.

Dit onderbouwt de realisatie van logiesaccommodatie binnen de gemeentegrenzen van Hollands Kroon.

¹Definities: short-stay is gedefinieerd als een kortdurend verblijf, dit kan dagen, tot enkele weken tot enkele maanden zijn. Mid-stay is gedefinieerd als een verblijf vanaf 6 maanden tot ongeveer 2 tot 3 jaar. Dit zijn meestal huisvestingsplaatsen die meer ruimte, comfort en privacy hebben dan short-stay. Long-stay is een vorm van huisvesting voor buitenlandse werknemers die meer dan 2 tot 3 jaar hier verblijven. Long-stay betreft reguliere huisvestingsplekken, maar dan specifiek voor de buitenlandse werknemers.

Specifiek voor de locatie:

De locatie past niet binnen de gemeentelijke beleidsregels voor logiesaccommodaties, maar het plan voldoet wel aan de algemene regels voor logiesaccommodaties. Op het terrein is tevens een beheerder aanwezig (een voorwaarde uit de beleidsregels voor wat betreft grootschalige logiesaccommodatie), en zal op reguliere basis overleg met de omgeving plaatsvinden (*zie paragraaf 5.10*). Voor specifieke situaties kan via een artikel 6 verzoek² aan de raad om toestemming worden gevraagd.

Het college gebruikt als toetsingskader voor artikel 6 verzoeken (en heeft dit tevens aan de raad voorgelegd) dat logiesfuncties buiten woongebieden mogelijk zijn, als deze zijn gelegen op een afstand van maximaal 2,7 kilometer van een supermarkt of in de accommodatie zelf een voorziening voor levensmiddelen beschikbaar is die alleen toegankelijk is voor gebruikers van de logiesfunctie. De beoogde planlocatie ligt binnen deze afstand tot de supermarkt in Wieringerwaard.

De realisatie van de logiesaccommodatie is beheersmatig gekoppeld aan het duurzaam herstel, beheer en onderhoud van het rijksmonument in combinatie met de ontwikkeling van een Joods herdenkingsmuseum. Dit is vastgelegd in een notariële akte en in de voorwaardelijke verplichtingen in de bij dit bestemmingsplan horende regels. Een realisatie buiten het bestaand stedelijk gebied, op deze bijzondere plek, is daarmee verantwoord. Nut en noodzaak van de realisatie op deze plek zijn daarmee onderbouwd.

Regionale afstemming

In het kader van de regionale afstemming met betrekking tot de ontwikkeling van een grootschalige logiesaccommodatie voor tijdelijke werknemers op de locatie van het voormalig Joods werkdorp zijn de portefeuillehouders uit de regiogemeenten Den Helder, Schagen, Texel, Opmeer en Medemblik gevraagd al dan niet in te stemmen met deze ontwikkeling.

Inmiddels hebben alle portefeuillehouders te kennen gegeven geen bezwaren tegen deze ontwikkeling te hebben. Hiermee is de regionale afstemming positief afgerond.

Provinciaal akkoord op locatie

Daarnaast ziet de provincie Noord-Holland ook de urgentie voor uitbreiding van de logiesaccommodatie voor tijdelijke werknemers; zij zien voor de gehele Kop van Noord-Holland een huidig tekort van 3000 bedden. Daarom hebben zij een actieve rol gepakt en het initiatief genomen om samen met de drie Kopgemeenten zodat er middelgrote locaties tot stand komen om het acute tekort op te lossen. Daar is inmiddels een locatieanalyse van verschenen met veertien voorkeurszoekgebieden die door de gemeenteraden en Provinciale Staten is behandeld. De locatie van het Joods werkdorp is hierin ook opgenomen. Daarin wordt onder meer gesteld dat deze locatie voor ruimtelijke kwaliteit en goede inpassing zorgen en dat met de ontwikkeling waardevolle cultuurhistorische bebouwing wordt behouden³.

² Initiatieven waarover burgemeester en wethouders een positieve grondhouding hebben ingenomen maar die niet passen binnen de kaders van deze regeling worden voorgelegd aan de raad.

³ Zie rapport locatieanalyse huisvesting buitenlandse arbeiders
https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwijnON8PL2AhXQhP0HHTB3C-cQFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.noord-holland.nl%2FOnderwerpen%2FBouwen_Wonen%2FProjecten%2FHuisvesting_buitenlandse_werknemers%2FDocumenten%2FLocatieanalyse_huisvesting_buitenlandse_werknemers.pdf&usq=AOvVaw0JWn2Yy9DZcmpSeDYbbWkY

Betekenis voor dit project:

Aangezien de huidige behoefte groter is dan de taakstelling, voldoet het plan aan een actuele behoefte en vormt geen concurrentie met andere plannen in de pijplijn.

Bij de beoordeling van het plan is een locatie specifieke afweging gemaakt. De historische context van het terrein, de monumentale waarde en de borging van onderhoud en instandhouding van het monument maken deze locatie geschikt voor de ontwikkeling van een logiesaccommodatie.

Het project is regionaal afgestemd en daarmee passend binnen de eisen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

In het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is vastgelegd dat er een logiesaccommodatie met een maximale capaciteit van 160 personen is toegestaan. Op basis van de exploitatievergunning moet een nachtregister worden bijgehouden. In dit nachtregister mogen niet meer dan 160 personen geregistreerd zijn.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. In het Bouwbesluit staan de minimale bouw- en gebruiksvoorschriften met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hollands Kroon participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- er wordt getoetst aan het Bouwbesluit van voor 1 januari 2021 omdat de aanvraag is ingediend voor die datum. De nieuwe logiesgebouwen hebben een EPC van 1,0 en het voorzieningengebouw met een bijeenkomstfunctie een EPC van 1,1;
- aardgasloos bouwen is vereist. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming in combinatie met warmtepomp systemen en extra fotovoltaïsche zonnepanelen;
- tevens wordt de isolatiewaarde van de woningen verhoogd.

Betekenis voor dit project:

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Hollands Kroon.

Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

5.3 De watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede water-

beheersplan).

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het HHNK, het aanleggen van meer dan 800 m² aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater is een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder in het gebied nodig.

Huidige situatie

Het plangebied wordt omringd door afwateringssloten. De Nieuwesluizerweg is een oorspronkelijke ontginningsas. Het plangebied ligt in de Wieringermeerpolder, Afdeling 2 en maakt deel uit van het peilgebied 7702-01 met een vast peil van NAP -5,4 m. Echter, het systeem in de Wieringermeer is zo dat de hoofdwaterlopen dit peil voeren, de nabij gelegen kavelsloten en wegsloten hebben een hogere slootbodem en een veel hoger lokaal waterpeil en dus een kleinere drooglegging. In de digitale watertoets is aangegeven dat de normale procedure moet worden gevolgd. Het plangebied is gelegen in peilgebied 2765A in de polder Afdeling I Zuid. Het ter plaatste geldende streefpeil is zomer/winter NAP -0,75/-1,10 meter. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een onderbemaling. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal I Zuid. Daar wordt het water via dit gemaal op de Schermerboezem uitgeslagen.

De locatie is aan de westkant gelegen langs de regionale waterkering Waardweg. Het aangrenzende boezemwater valt onder de Schermerboezem.

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 11 september 2018 gevraagd een reactie te geven op het plan. In het wateradvies van 18 oktober 2018 staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden (*zie bijlage 6, waarin ook het vooroverleg 2021 is opgenomen*). Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een waterschapsbelang te hebben. Er moet een normale procedure worden gevolgd.

De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen zijn getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen ligt, is het nodig om een watervergunning aan te vragen. De watervergunning is aangevraagd en door HHNK verleend (2021).

Waterkwantiteit

Wanneer, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de oppervlakte van verharding toeneemt, stroomt het regenwater sneller af naar het oppervlaktewater. Daarom is bij een toename van verharding compensatie, in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater vereist. In de nieuwe Keur 2016 is de verplichting opgenomen om voor verhardingstoenames groter dan 800 m² compenserende maatregelen in het watersysteem op te nemen.

Bovendien laat het HHNK weten dat de verhardingstoename die met de ontwikkeling gepaard gaat, moet worden gecompenseerd om te voorkomen dat het watersysteem als gevolg van de ontwikkelingen verslechtert. De compensatie moet in de vorm van de realisatie van additioneel oppervlaktewater.

In deze ontwikkeling worden zeven gebouwen gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.360 m². Daarnaast wordt er infrastructuur en parkeervoorzieningen aangelegd. De overige gronden blijven zoveel mogelijk groenvoorziening. De toename aan verharding (=bebouwing en bestrating) ongeveer circa 5.500 m²⁴. Met een verhardingstoename in het plangebied van 5.500 m² betekent dit dat er 660 m²(12%) extra open water gegraven zal moeten worden. De compensatie dient bij voorkeur te gebeuren binnen het plangebied, maar in ieder geval binnen het peilgebied. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met een nieuwe kavelsloot rond het terrein om invulling te geven aan deze compensatieeis..

⁴Mocht dit in praktijk anders zijn dan dient een aangepaste oppervlakte te worden aangevraagd maar kan wel gerekend worden met het percentage van 7%.

Voor de toename aan verhard oppervlak en de benodigde compensatie is een watervergunning nodig. Met HHNK zal nader overleg plaatsvinden over de plaats, omvang en technische realisatie van de watercompensatie.

Waterkwaliteit en riolering

De planlocatie beschikt op dit moment niet over een riolering. Een aansluiting op bestaande riolering in de omgeving of een eigen vuilwatervoorziening is noodzakelijk. De wijze waarop de afvoer van het vuilwater in het plan is geregeld wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag nader uitgewerkt. Het hemelwater wordt hiervan afgekoppeld. Vooralsnog wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van het 'per as' afvoeren van het vuilwater. Een meer duurzame oplossing wordt nog nader onderzocht.

HHNK heeft ingestemd met het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater 'per as' naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De vervoersbewegingen van tankwagens zijn meegenomen in de stikstofberekeningen van de ontwikkeling. Per jaar zal circa 81 keer vuilwater worden opgehaald dit betekent 162 vervoersbewegingen per jaar.

Het scheiden van schoon en vuil water komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en via hemelwaterriolering afgevoerd naar oppervlaktewater. Het voorliggend plan sluit hier op aan door het aansluiten van de drainage en de afvoer van het hemelwater op de naastgelegen watergang.

Aangezien een deel van de nieuwe bebouwing verdiept wordt aangelegd, wordt bij het bouwrijp maken van de locatie, bronbemaling zal worden toegepast. Afhankelijk van de te bemalen hoeveelheid is een watervergunning of een melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Aandachtspunt hierbij is dat het gebied bekend staat om zoute kwel. Bij toepassen van bronbemaling en ontgravingen dient hier rekening mee gehouden te worden. Het onttrokken grondwater zal ook moeten worden afgevoerd. Het Hoogheemraadschap is net als voor de onttrekking van het grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor het retour bemalen van het onttrokken water is de provincie aanspreekpunt.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Er vindt geen lozing van afvalwater plaats op oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Via de sloten is varend onderhoud mogelijk.

Waterkeringen

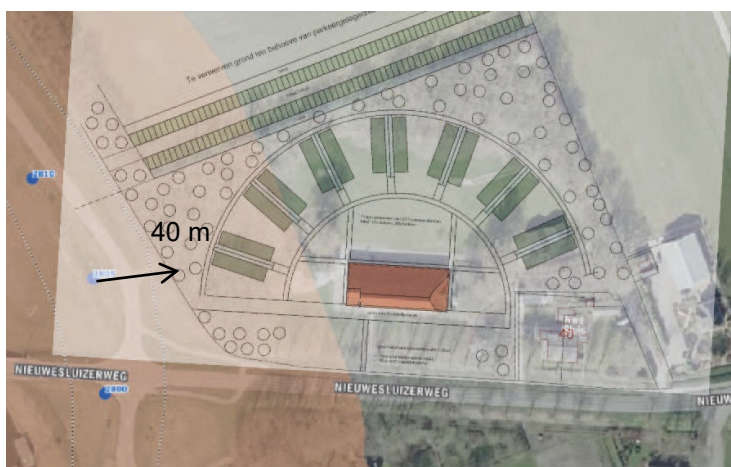
Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszones van de regionale waterkering langs het Waardkanaal. Om deze waterkering in de toekomst te kunnen versterken dient een profiel van vrije ruimte te worden vrijgehouden. Het profiel van vrije ruimte is vastgesteld op ongeveer 40 meter vanuit de waterkeringlijn (inclusief 5 meter onderhoudstrook) (zie *afb. 17*). Door HHNK is geconstateerd dat de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd, waardoor dit geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

De planlocatie is daarnaast binnen beschermingszone A en B van de waterkering gelegen. Deze zones zijn vastgesteld om de waterkerende veiligheid van de waterkering te waarborgen. Het is verboden om hier werkzaamheden uit te voeren die een negatieve invloed hebben op de waterkerende veiligheid. Voor het zelfstandig waterkerend houden van een dijk is minimaal een voldoende hoge dijk met een stabiel talud nodig. Dit theoretische "beoordelingsprofiel" is het profiel waarbij in hoogwateromstandigheden de inundatierisico's beheersbaar zijn. Als de bebouwing op de dijk verloren gaat, moet een zodanig profiel resteren dat de dijk niet direct bezwijkt. De bouw van een

kelder of souterrain kan een negatieve invloed hebben op het beoordelingsprofiel en een risico voor de waterkerende veiligheid vormen. Een gedeelte van de nieuwe bebouwing wordt onder het maaiveld aangebracht op een diepte van circa 1 meter. Door HHNK is beoordeeld of het aanbrengen van deze "verdiepingen" een negatieve invloed hebben op de waterkering. De waterkering is overgedimensioneerd in de hoogte en breedte en het maaiveld is ter plaatse redelijk hoog gelegen. Voor deze specifieke situatie zal het verdiept bouwen waarschijnlijk geen risico opleveren voor de waterkerende veiligheid. *De beoordeling van dit aspect door HHNK maakt onderdeel uit van de watervergunningaanvraag.*



afb.24 Regionale waterkering met profiel van de vrije ruimte langs het Waardkanaal (bron: HHNK)



afb.25 Situering bouwplan ten opzichte van waterkeringlijn (40 m)

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect water zijn er randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig:

- ten behoeve van de toename aan verharding dient 660 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd. In het plan is een nieuwe randsloot voorzien;
- voor bronbemaling en lozing op het oppervlaktewater, is afhankelijk van de hoeveelheid water, een Watervergunning of melding noodzakelijk;

- voor het bouwen binnen de vrije ruimte van de provinciale waterkering is een watervergunning noodzakelijk;
- er dient een voorziening te worden gemaakt voor het afvoer van het vuilwater. Vooralsnog wordt in de exploitatie uitgegaan van een afvoer 'per as'.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoekspllicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Door Landview BV is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie voormalig Joods werkdorp in de periode november-december (zie *bijlage 7*):

Onderzoeksresultaten

In mengmonster bg4 van de bovengrond is een matige verhoging van zink geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kobalt en som PAK aangetroffen. In het aanvullend onderzoek zijn maximaal lichte verhogingen van zink gemeten. In mengmonster bg3 van de bovengrond zijn lichte verhogingen van kobalt en som PAK aangetroffen. In de overige mengmonsters van de bovengrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In mengmonster og1 van de ondergrond is een lichte verhoging van kwik aangetroffen. In de mengmonsters og2 en og3 van de ondergrond zijn lichte verhogingen van molybdeen en minerale olie aangetroffen.

In het grondwatermonster uit peilbuis 1 zijn lichte verhogingen van barium en molybdeen aangetroffen. In het grondwatermonster uit peilbuis 2 zijn lichte verhogingen van arseen en barium aangetroffen. In het grondwatermonster uit peilbuis 3 zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. In het aanvullend onderzoek zijn namelijk maximaal lichte verhogingen aangetroffen. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld nabij de schuur een stuk asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. In de bodem aldaar is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen, maar wel in één boring een laag met brokken puin. Puin is potentieel asbestverdacht. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is (minimaal rondom de schuur) uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Het verrichten van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt door Landview BV aanbevolen om NA sloop van de schuur uit te laten voeren.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem nabij de schuur is noodzakelijk.

5.5 Archeologie

Beoordeling

De gemeente Hollands Kroon heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen. Voor de overige gebieden geldt dat er, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, geen sprake is van een onderzoeksplicht. Het plangebied is niet voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waardoor er geen onderzoeksplicht geldt.

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is op voorhand geen archeologisch vooronderzoek gedaan. Dit is als volgt verantwoordt:

- Volgens de Indicatieve kaart archeologischewaarden (IKAW) ligt de planlocatie op de rand van lage en middelhoge trefkans. Dit sluit aan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan.
- Er zal op de locatie van de voormalige barakken worden gebouwd. Er wordt vanuit gegaan dat op deze plekken reeds grondroering heeft plaatsgevonden.
- Het grondgebied van de huidige Wieringermeer heeft een lange geschiedenis. Het landschap is in die tijd verschillende keren verandert, onder invloed van water en wind, stormvloeden en ijs tijden. Toendra, hunebedbouwers, middeleeuwse nederzettingen, het is hier allemaal geweest. Bodenvondsten leveren het bewijs.
Op de Vondsten Kaart van het Historisch Genootschap Wieringermeer, zoals die te vinden is op wieringermeergeschiedenis.nl, is te zien dat er op of in de omgeving van de planlocatie geen bodenvondsten zijn gedaan. Zie <https://wieringermeergeschiedenis.nl/vondsten-kaart/>. Gezien het agrarisch gebruik van het land, waarin diepploegen is toegestaan, is dit een indicatie voor de afwezigheid van vondsten in de grond. Ook bij de realisatie van het Joods werkdorp zijn geen vondsten gedaan.
- Archeologie West-Friesland heeft recent het rapport 'Onder golven bedolven'. Dit betreft het verslag naar archeologisch onderzoek dat ruim 85 jaar geleden is gedaan naar het middeleeuwse cultuurlandschap dat droog kwam te liggen op het moment dat de polder tussen 1927 en 1930 droog viel. De nederzettingsgeschiedenis en het landschap van dit verdrinkende deel van West-Friesland bestond uit verdwenen dorpen als Gawijzend en Almersdorp met bijbehorende dijken als de Weg van Paludanus. Deze periode tot de huidige situatie is daarmee goed in beeld.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen (zgn. archeologische toevalsvondsten), geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Landschap en cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

5.6.1 Landschap en cultuurhistorie

De locatie Nieuwe Sluis vormde oorspronkelijk een van de te ontwikkelen dorpskernen aan de rand van de Wieringermeer. Tegenwoordig maakt het onderdeel uit van het patroon van massa's van boerderijen en erfbeplanting langs wegen en vaarten.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening vastgesteld 2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.

De planlocatie kent geen aardkundige waarden. Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Joods werkdorp cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals het karakteristieke ontginningpatroon van de polder, en de ruimtelijke context van de planlocatie (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

Verantwoording ruimtelijke kwaliteit

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De beoogde planontwikkeling sluit op de volgende wijze aan op bovenstaande ambities:

1. Het plan vertelt het 'betekenisvolle verhaal van de locatie'

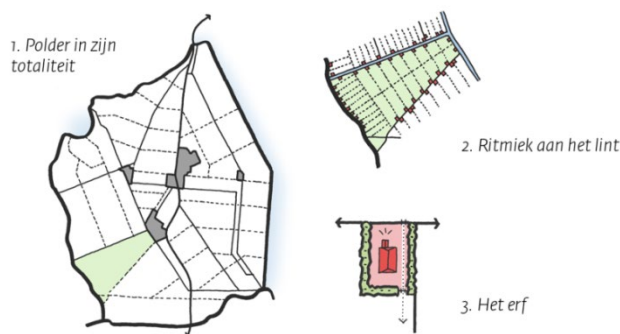
De beoogde ontwikkeling sluit aan op de waarde van de plek als het erfgoed van nu: het nieuw-gemaakte land uit de jaren '30, de inrichting (structuur) van de Wieringermeer; het geplande dorp (Sluis I) ter plaatse, de entree vanuit het oude land naar de polder.

2. Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers

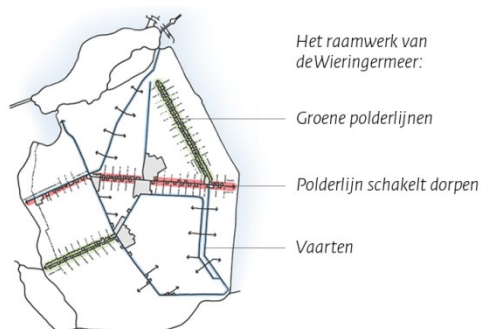
Het plan past binnen het robuuste landschappelijke raamwerk van de Wieringermeerpolder. De beoogde ontwikkeling voegt zich in de grootschalige orthogonale structuur van lange rechte en vaarten in een overwegend open landschap. Het betreft een bestaand, bebouwd, erf aan de rand van de polder. De omringende openheid blijft behouden. Nieuwe erfbeplanting versterkt het contrast tussen erf en omgeving.

Er is ontwerpaandacht op 3 schaalniveau's:

- op het schaalniveau van de polder sluit het plan aan op de structuur van de belangrijkste ontginningssassen in een overwegend open ruimte. De ontwikkeling van deze plek versterkt de entree van de polder, en accentueert het verschil in ruimtelijke opzet tussen de Wieringerwaard en de Wieringermeerpolder;
- op het schaalniveau van de ontginningssloten blijft de ritmiek van erven met boerderijen, beplanting en doorzicht langs de Nieuwesluiserweg compleet en herkenbaar.
- op het schaalniveau van het erf vindt verdichting plaats en versterking van de erfbeplanting. Dit versterkt de herkenbaarheid van het erf. De vergroting van het erf met de parkeerplaats heeft geen effect op de ruimtelijke beleving van de polder.



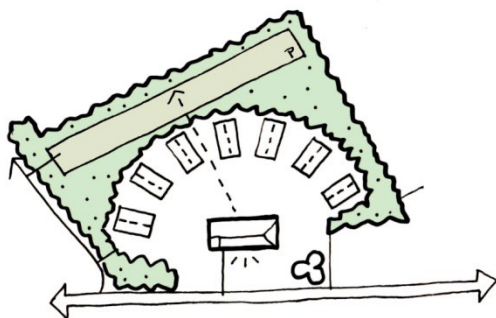
afb.26 Robuust landschappelijk raamwerk Wieringermeer op 3 schaalniveaus (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



afb.27 Kenmerkende lijnen raamwerk Wieringermeer (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

3. Schaalvergroting met respect voor de bestaande erfcompositie

De schaalvergroting, de nieuwe bebouwing, op het erf wordt zorgvuldig ingepast, met respect voor de bestaande, historische erfcompositie en het versterken van de 'groene jas' (erfbepanting). Met het doel de plek een nieuwe betekenis te geven is gekeken naar de oorspronkelijke compositie. Hiermee wordt de link gelegd tussen verleden (het gemeenschapsgebouw en een cirkelvormige situering van logiesgebouwen) en het heden (plek als betekenisvolle locatie in de Wieringermeerpolder).



afb.28 Zorgvuldige inpassing bebouwing op erf, indicatief (bron: HzA stedenbouw & landschap)

Extern kwaliteitsadvies – verantwoording borging ruimtelijke kwaliteit

Het plan dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het schetsplan is op 31 mei 2017 voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Voorafgaand aan de prealabele vraag bij de ARO

heeft er op 11 maart 2017 een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente, architect en regionale ontwerpers van de provincie. De ARO is positief over deze ontwikkeling en heeft nog een aantal opmerkingen en aanbevelingen die door gemeente en initiatiefnemer ter harte genomen zijn. Voor het project is een inrichtingsplan gemaakt (zie *bijlage 3*). Het schetsontwerp van het inrichtingsplan is aan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd (zie *bijlage 2*). Het advies van de ARO is als *bijlage 8* bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het advies van de ARO wordt op de volgende wijze in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunningverlening geborgd:

- Samenhang in ontwerp van het terrein, waarin de relatie wordt gelegd tussen het verleden en het nieuwe gebruik.
- Herkenbaar houden monumentale waarde terreininrichting door openheid van het binnengebied (gras met enkele bomen), versterken van de huidige (cirkelvormige) beplantingsrand
- Parkeren situeren op een uitbreiding van het erf, goed landschappelijk ingepast volgens lokaal gebruik (aanplant dichte windsingel met onderbeplanting en bomen, periodieke uitdunning)
- Scheiden van de verschillende gebruiksfuncties: direct bij elk logiesgebouw een eigen buitenruimte, verhard, gezamenlijk gebruik van de multifunctionele binnenruimte, museum heeft een eigen terras, en een formele tuin aan de voorzijde (in het terreinontwerp wordt het huidige herdenkingsmonument geïntegreerd). Ook de parkeerplaatsen voor het museum en de logiesaccommodatie worden van elkaar gescheiden, er is tevens een eigen toegangspad.

Het provinciaal ambtelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK) reageert op 8 maart 2021 als volgt op het definitieve plan:

“De kern van het plan wordt gevormd door het monumentale hoofdgebouw dat zowel intern als extern in al zijn cultuurhistorische waarden wordt behouden. In het behoud van deze waarden ligt ten diepste de legitimatie van het ruimtelijk plan. Omdat eerdere opmerkingen van de ARO goed in de nieuwe planopzet zijn verwerkt, hoeft het niet nogmaals aan de commissie te worden voorgelegd. Het laatste advies van de ARO (31 mei 2017) was op hoofdlijnen positief, met nog een paar opmerkingen en aanbevelingen. Het ging hierbij om de wenselijkheid van een forsere maat van de afscherpende boombeplanting bij de parkeervoorziening, geen haag tussen parkeren en de rest van het terrein en een aanbrengen van een eenvoudig houten bruggetje over de sloot, het maken van een doorsnede van deze parkeerstrook, het optisch zo laag mogelijk houden van de logiesgebouwen, het maken van een ontwerp voor het voorterrein aan de zijde van de Nieuwesluizerweg en het aanbrengen van voorzieningen om de ruimte rond de gebouwen bruikbaar te maken voor verblijf. Ook werd gevraagd om door een landschapsarchitect een samenhangend landschapsontwerp te laten maken. Kijkend naar het nu voorliggende plan is aan al deze punten gehoor gegeven. Vanuit ruimtelijke kwaliteit zijn er daarom geen aanvullende opmerkingen meer”.

In de regels bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het groen in relatie tot realisatie en gebruik van de logiesgebouwen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plan geborgd.



afb.29 Schetsontwerp en landschappelijke inpassing, zie voor toelichting bijlage 2 (bron: HZA stedenbouw & landschap)

5.6.2 Cultuurhistorie en monumentenstatus

Dit bijzondere terrein is een gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een gebouw, gebouwd door en bedoeld voor omscholing van uit Nazi-Duitsland afkomstige joodse vluchtelingen. Het complex van gemeenschapsgebouw met bijbehorend terrein is dan ook van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde. Het hoofdgebouw sluit aan bij de gestandaardiseerde boerderijbouw in de Wieringermeer. Het omliggende terrein bevat een ruime voortuin met recht pad vanaf de openbare weg naar de hoofdingang. Aan de achterzijde het door loofhout gevormde halfronde terrein waarop de barakken stonden. Het loofhout vormt tevens de begrenzing van het terrein aan de noordzijde. De ensemble waarde van het gebied komt voort uit de historische-ruimtelijke samenhang van hoofdgebouw en achterliggend terrein, waarvan de halfronde structuur goed herkenbaar is gebleven.

Zowel het hoofdgebouw als de met groen omzoomde gebogen buitenruimte waarbinnen de barakken waren gelegen, zijn bewaard gebleven en genieten bescherming als rijksmonument⁵.

Het Joodse Werkdorp Nieuwesluis, ten westen van Slootdorp, werd in 1934 gesticht, en is daarmee een van de oudste gebouwen van de polder Wieringermeer. Van het complex hebben zowel het gemeenschapsgebouw als het terrein een aanwijzing als rijksmonument. Op dit moment staat het gebouw leeg. De ensemblewaarde van het terrein dreigt verloren te gaan omdat de oorspronkelijke structuur vervallen is.

Het voorliggende plan betreft de herbestemming van het gebouw in combinatie met reconstructie van de bebouwing op het achterterrein. Het complex krijgt zowel een logiesfunctie voor arbeidsmigranten, als een museumfunctie ten behoeve van een Joods herdenkingscentrum.

Benutting van cultureel erfgoed is een speerpunt van de provincie. Zij wil het behouden en de publieke toegankelijkheid ervan vergroten. De herbestemming van het complex maakt dit mogelijk.

Er is een omgevingsvergunning voor monumenten nodig indien de activiteit betreft: "het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigingen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)." Dit geldt zowel voor het gebouw als het tuingedeelte.

B&W zijn bevoegd gezag voor een dergelijke vergunning. Op basis van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is voor onder andere het geven van een nieuwe bestemming aan een monument advisering

⁵Het 'Joodswerkdorp' behelst oorspronkelijk niet alleen deze kavel maar ook het tegenover gelegen terrein. De oorspronkelijke stolp op dat terrein is tijdens de onderwaterzetting van de polder in de oorlog teloorgegaan maar later weer herbouwd. Het tegenovergelegen terrein behoort niet tot het Rijksmonument, en maakt ook geen onderdeel uit van voorliggende planontwikkeling.

door de Rijkscommissie Cultureel Erfgoed (namens de minister van OCW) verplicht, en hebben GS een adviesrecht op de monumenten-afweging, buiten de omgevingsverordening om.

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan, of de herinrichting van het monumentale terrein, heeft als doel om de bestaande structuur te versterken (zie *bijlage 3*). Dit wordt o.a. gerealiseerd door het afstemmen van het toekomstig gebruik op het verleden. Het terrein is oorspronkelijk een groen eiland in de open ruimte van de polder. De structuur bouwt voort op de oorspronkelijke indeling die wordt gevormd door de verdwenen waaier aan barakken achter het hoofdgebouw. De inrichting van de monumentale tuin zal echter functioneler, monumentaler en aantrekkelijker worden. In de basis een historisch agrarisch erf, omsloten door een stevige windsingel met bomen en struiken. Met verwijzingen naar het verhaal van de plek: de opbouw van de Wieringermeerpolder, het Joodse Werkdorp en Art & Project. Aan de voorzijde is een aantrekkelijke museumtuin aanwezig, met herdenkingsmonument, ruimte voor buitenkunstexposities, een rozentuin en een terras. Achter de boerderij is de leertuin voor de bewoners ingericht, binnen het ruimtelijke concept van de halfronde open ruimte en de stevige groene rand. Er is ruimte voor tuinieren en zorg voor dieren, maar ook sport en spel. Museumtuin en leertuin zijn op een bijna vanzelfsprekende manier met elkaar verweven.

Achter het terrein komt een grote parkeerplaats voor de auto's van de bewoners en bezoekers. Bezoekers van het herinneringscentrum parkeren tevens, onder voorwaarden, aan de voorzijde van het terrein naast het hoofdgebouw.

De voorgestelde ontwikkeling van het terrein is in lijn met de geschiedenis en het plan biedt een goede kans voor instandhouding, hergebruik en onderhoud van het monument (hoofdgebouw en terrein). Er is een enigszins vergelijkbare functie gevonden: een nieuw dorp met tijdelijke logies ten behoeve van 'nieuwkomers' in verband met werkgelegenheid in dit gebied.

De nieuwe functie maakt het mogelijk de monumentale boerderij te restaureren en in oorspronkelijke staat te hergebruiken. Tevens wordt het 'Joods Werkdorp' in herinnering gehouden (zie *bijlage 3*).

Extern kwaliteitsadvies

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 12 februari 2016 een preadvies gegeven over de herbestemming en gedeeltelijke reconstructie van het Joods Werkdorp in Sloodorp (zie *bijlage 9a*). Op 8 maart 2021 heeft de RCE een definitief positief advies uitgebracht in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag (zie *bijlage 9b*).

De RCE adviseert om de omgevingsvergunning af te geven:

Voorliggend plan betekent een toekomst voor een complex dat al lange tijd nauwelijks meer wordt gebruikt. Met het voorgestelde nieuwe gebruik als herinneringscentrum en tentoonstellingsruimte zal de bijzondere geschiedenis van dit gebouw beter beleefbaar worden voor een groter publiek.

De aanpassingen die nodig zijn om de verschillende functies in het gemeenschapsgebouw en in het omliggende terrein te herbergen zijn met zorg ingepast, uitgaande van de bestaande kwaliteiten en monumentale waarde van het complex. De meest bouwkundige aanpassingen in het hoofdgebouw zijn tot een minimum beperkt en veroorzaken geen grote afbraak van de monumentale waarde.

De wijzigingen in het buitenterrein zijn ingrijpender, door de toevoeging van nieuwbouw op het achterterrein en de museumtuin tussen hoofdgebouw en openbare. De eigentijds ontworpen logiesgebouwen zijn hier op een naar de historische situatie refererende situatie ingepast, zonder het hoofdgebouw te overstemmen. Hiermee wordt voldaan aan de eerder afgegeven adviezen vanuit de RCE. Ook tegen het inrichtingsontwerp voor de museumtuin voor het hoofdgebouw is geen bezwaar. Deze nieuwe laag helpt het verhaal van deze plek te vertellen.



afb. 30 Het voormalige gemeenschapshuis is van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde als historisch-functioneel hoofdonderdeel van het complex Joodse Werkdorp Nieuwsluis (foto: gemeente Hollands Kroon)



afb.31 Impressie achterzijde gemeenschapsgebouw: het halfronde terrein waarop de barakken stonden. Het terrein is van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde als historisch-functioneel onderdeel van het complex werkdorp Nieuwsluis. (foto: gemeente Hollands Kroon)

Verantwoording borging instandhouding van het monument

Het Joodse Werkdorp in de Wieringermeer, ten westen van Slootdorp, werd in 1934 gesticht, en is daarmee een van de oudste gebouwen van de polder. Van het complex Werkdorp Nieuwsluis hebben zowel het gemeenschapsgebouw als het terrein een aanwijzing als rijksmonument. De bouwhistorische verkenning van het gemeenschapsgebouw is als bijlage 10.

Het rijksmonument is een eminente cultuurhistorische locatie. Door de nieuwe bebouwing zal 'het verhaal van de plek' (identiteit) nog zichtbaarder worden. Enerzijds door de vormgeving van de locatie met de logiesgebouwen voor arbeiders en het gebruik van het gemeenschapsgebouw als samenkomstruimte voor deze arbeiders, anderzijds door de inrichting van expositieruimte in het gemeenschapsgebouw en de openstelling voor publiek.

Economische onderbouwing

Het pand is door de huidige eigenaar in 2007 gekocht. Sindsdien staat het pand te huur maar heeft zich geen gebruiker gemeld die voldoende huur kan betalen om de onderhoud- en restauratiekosten van het gebouw mee te financieren. Door realisatie van nieuwe huisvesting voor flexwerkers kunnen ook de restauratiekosten van de rijksmonumentale boerderij onderdeel uit maken van een totale exploitatie. Het boerderijgebouw zal dan weer gebruikt worden voor collectieve voorzieningen van de nieuwe logiesgebouwen. Tevens zal in het boerderijgebouw een ruimte gereserveerd worden voor een herdenkingscentrum, deze ruimte zal publiek toegankelijk zijn.

Er is een bedrijfsplan opgesteld, waarin er vanuit de inkomsten van de logiesaccommodaties een vast bedrag wordt gereserveerd voor het gebruik van het hoofdgebouw, en daarnaast flexibel een bedrag wordt uitgekeerd. De flexibiliteit heeft te maken met het toekomstige gewenste (museale) gebruik, en de wisselende inkomsten daarbij uit bijvoorbeeld giften en de verkoop van toegangskarten. Op deze wijze is een sluitende begroting geborgd.

Nadere uitwerking borging van het monument

De locatie Voormalig Joods Werkdorp Nieuwesluis is een rijksmonument. Dit betreft zowel de monumentale waarde van de voormalige boerderij, als de monumentale waarde van de buitenruimte. Door de koppeling van het gebruik en inrichting van de gronden ten behoeve van logiesaccommodatie aan de inrichting van het terrein is instandhouding van het monument mogelijk. De borging van het monument wordt via verschillende sporten geregeld:

- in de erfgoedwet;
- In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar;
- In het bedrijfsplan, waarin de opbrengst van de logiesaccommodatie bijdraagt aan het onderhoud van het monument;
- In de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De borging van het monument wordt in de voorschriften in voorwaardelijke verplichtingen als volgt geregeld, waarbij de hoofdlijn is dat er randvoorwaarden worden gesteld aan de ingebruikname van het terrein:

Hoofdgebouw

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' mogen geen veranderingen plaatsvinden die het monumentale karakter van het rijksmonument aantasten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' mag het bouwvolume van het hoofdgebouw niet worden vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven.

Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het bouwen en in stand houden van bouwwerken op en gebruik van gronden waar deze bestemming op ziet is slecht toegestaan mits er een financiële exploitatie kan worden overlegd waaruit de borging van het monument blijkt en deze exploitatieopzet via een notariële akte is vastgelegd.
- b. Het bouwen en in stand houden van bouwwerken en gebruik ten behoeve van logies conform het bepaalde in lid 3.1 onder a en lid 3.2.3 is slechts toegestaan mits tenminste 70% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' is ingericht met opgaand groen en in standgehouden wordt conform hoofdstuk 4 paragraaf 4.3 van de plantoelichting.
- c. De logiesaccommodatie mag uitsluitend worden gebouwd onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen (inclusief schetsontwerp en landschappelijke inpassing) zoals opgenomen in bijlage 2 'Beeldkwaliteitplan', en de inrichting van het terrein zoals opgenomen in bijlage 3 'DO Inrichtingsplan'.

- d. De logiesaccommodatie mag uitsluitend in gebruik worden genomen, indien ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'groen' een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden zoals bedoeld onder b. Deze groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform de beeldkwaliteitseisen (inclusief schetsontwerp en landschappelijke inpassing) zoals opgenomen in bijlage 2 'Beeldkwaliteitplan' en bijlage 3 'DO Inrichtingsplan'.

Bij de bouwaanvraag is een inrichtingsplan voor de buitenruimte toegevoegd, zie ook bijlage 3.

Betekenis voor dit project:

Met de ontwikkeling van het plan komen geen landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten in het gedrang.

De ruimte in Nederland is schaars en het behoud van cultureel erfgoed is van groot belang. Het plan koppelt de instandhouding van het bestaande hoofdgebouw aan de exploitatie van nieuwe logiesaccommodatie teneinde instandhouding van het Rijksmonument te waarborgen. Er is een bedrijfsplan opgesteld waarin het toekomstige onderhoud van het monument is geborgd.

Met dit plan ligt er de mogelijkheid voor reconstructie van het Joods Werkdorp als opvanglocatie voor arbeiders enerzijds en het realiseren van een museum ter herdenking van het werkdorp, dat tevens het 'verhaal' van de Wieringermeerpolder vertelt, te realiseren.

De plek is uniek omdat hier zowel de opvang van vluchtelingen als de ontginning van de Wieringermeerpolder samen komen. Een nieuwe functie geeft aan deze plek een nieuwe betekenis.

Zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als de ARO staan positief tegenover het voornemen om het reeds jarenlang leegstaande gebouw een nieuwe bestemming te geven. Hun opmerkingen komen het plan ten goede en zullen bij de verdere uitwerking tot definitief ontwerp worden meegenomen.

5.7 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Groot Eco Advies heeft in opdracht van HzA stedenbouw & landschap op 14 december 2017 een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te beoordelen. In deze rapportage worden de resultaten van het veldbezoek weergegeven en de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn in eerste instantie als volgt beoordeeld (zie bijlage 11):

Situatiebeschrijving

Op de locatie Nieuwesluiserweg 42 in Slootdorp wordt in het kader van het project Joods Werkdorp de bestaande boerderij gerenoveerd en intern verbouwd en worden logiesaccommodaties gebouwd op het open terrein daarachter. Op het aangrenzende akkerperceel worden parkeerplaatsen aangelegd. Er zullen een aantal bomen worden gekapt, terwijl de bestaande boompartijen aan de achterzijde zullen worden verdicht met nieuwe aanplant.

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat herinrichting van het terrein geen negatieve effecten veroorzaakt op beschermde soorten. De renovatie en verbouwing van de voormalige boerderij kan mogelijk wel effect hebben op verblijvende vleermuizen in de vorm van verstoring.

Zijn vleermuizen aanwezig en is er sprake van negatieve effecten, dan is vooruitlopend op de vergunningaanvraag een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Dan dienen ook passende mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000, NNN en Bijzonder Provinciaal Landschap vallen.

- Natura 2000-gebied Waddenzee:
De locatie ligt op minimaal 6 kilometer van het Natura 2000-gebied Waddenzee en nog verder weg van het IJsselmeer en de duinen. Negatieve effecten van de herinrichting zijn op voorhand uit te sluiten. De werkzaamheden zijn daarvoor te kleinschalig.
- NatuurNetwerk Nederland:
De locatie ligt op 200 meter verwijderd van delen van het NatuurNetwerk Nederland. In verband met de geringe omvang en aard van de ingrepen en het feit dat er een weg, een watergang en veel afschermende elementen (bosschages en een groot, breed pand (de monumentale boerderij)) gelegen is tussen de nieuwe bebouwing en het NNN, worden geen relevante negatieve gevolgen verwacht. Conclusie: aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan (toetsing indirecte werking NNN).
- Bijzonder Provinciaal Landschap:
Op ruim 5 kilometer afstand ligt Bijzonder Provinciaal Landschap. Daarmee zijn negatieve effecten van de herinrichting op de kernkwaliteiten van het BPL op voorhand uit te sluiten.

Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Voor de planlocatie heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de beschermde soorten vleermuizen, kleine marters en Huismus (zie *bijlage 12, 13, 14*).

Vleermuizen

In november 2019 is een aanvullend onderzoek uitgebracht met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen op de planlocatie. Dit onderzoek is als *bijlage 12* bijgevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

- in het gebouw bevinden zich geen verblijfplaatsen van vleermuizen;
- alleen de Gewone dwergvleermuis werd regelmatig overvliegend en foeragerend aangetroffen. eenmaal werd een Ruige dwergvleermuis aangetroffen. Andere soorten werden niet aangetroffen;
- aan de voorzijde van de locatie is mogelijk langs de weg een vliegroute aanwezig;
- ontheffing voor vleermuizen is niet nodig.

Kleine marters

Gezien de bouw van het schuurtje, het gebruik en de goede staat van het schuurtje en het ontbreken van sporen is het gebruik van het schuurtje als verblijfplaats niet waarschijnlijk. Nader onderzoek met cameravallen, mostela's en struikrovers zal dit kunnen bevestigen. Hier is vooralsnog geen aanleiding voor. Aangezien in de wijde omgeving van de planlocatie geen recente waarnemingen van kleine marters zijn geweest, en het feit dat de groenstructuren niet aangetast worden bij de herinrichting van het terrein, wordt nader onderzoek niet nodig geacht. (zie *bijlage 13*).

Huisemus

In het voorjaar van 2021 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de Huismus. Dit onderzoek is als *bijlage 14* bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat in het gebouw zich geen verblijfplaatsen van de Huismus bevinden, en de Huismus op de locatie niet aanwezig is. Het gebouw is nauwelijks geschikt voor de Huismus. Ontheffing voor de Huismus is niet nodig.

Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

Gezien de omvang van de ontwikkeling, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de ligging in stedelijk gebied, worden effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde natuurgebied op voorhand uitgesloten (zie bijlage 11). Sinds april 2019 is de problematiek van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door ontwikkelingen actueel. Op basis van het door de rijksoverheid beschikbaar gestelde model AERIUS 2020 is de invloed van het project op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied berekend worden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie bijlage 15a).

Noot 1:

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 over het tracébesluit ViA15 kan het SRM2 model in AERIUS niet meer worden gebruikt voor het berekenen van de depositie als gevolg van verkeer. Dit model stopt na 5 kilometer met het berekenen van de depositie van verkeer. Om significante negatieve effecten uit te kunnen sluiten zijn er alternatieve berekeningen uitgevoerd volgens de handreiking van BIJ12. Deze berekeningen zijn ambtshalve uitgevoerd door de adviseur natuur ODNH. De resulterende 2 PDF's zijn bijgevoegd als bijlage 15b.

Noot 2:

In het stikstofonderzoek is het aantal voertuigbewegingen ten behoeve van het ophalen van het vuilwater ingeschat op 60 legingen per jaar (120 voertuigbewegingen). Bij nader inzien dient uitgegaan te worden 81 legingen per jaar (162 voertuigbewegingen). De 42 extra voertuigbewegingen per jaar zijn in het rekenmodel nagecalculeerd, hieruit blijkt dat dit voor de uitkomst geen gevolgen heeft: vergunning of ontheffing is niet noodzakelijk. De resulterende PDF is bijgevoegd als bijlage 15c.

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een ontheffing is niet nodig.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project:

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, NNN en BPL is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een ontheffing is niet nodig.
- Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming.
- Het voorzorgsbeginsel uit de Wet natuurbescherming blijft van toepassing. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5.8 Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat logiesaccommodaties géén geluidsgevoelige objecten zijn. Uit pre-advies van de RUDNH blijkt dat deze echter in dit geval wel als zodanig moeten worden behandeld. Daarom moet voor plannen waarin de bouw van

logiesaccommodaties is voorzien, onderzoek worden gedaan naar mogelijke geluidhinder vanwege weg- en verkeerslawaaï.

In de Wgh is ook bepaald dat elke weg in beginsel een (geluids-)zone heeft. Dit met uitzondering van: - wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied; - wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Wanneer in een plan binnen een geluidzone nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.

Het plangebied ligt conform de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van de Nieuwesluiserweg en de Waardweg. Naast de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer wordt het plangebied niet belast door geluid ten gevolge van railverkeer of industrielawaai.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

In opdracht van HZA stedenbouw & landschap is door Roelofs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het aspect wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder voor het plan voormalig Joods werkdorp (zie bijlage 16).

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting in Lden incl. aftrek vanwege het verkeer op de Nieuwesluiserweg maximaal 53 dB is. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de weg Nieuwesluiserweg komt boven de voorkeurswaarde uit maar voldoet aan de huidige maximale norm voor nieuwbouwsituaties. De geluidsbelasting blijft ruim onder de maximale norm voor bestaande situaties. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Waardweg blijft ruim onder de voorkeurswaarde. Daarmee kan zonder meer gesproken worden van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De logiesgebouwen zijn bedoeld voor tijdelijk wonen/verblijf van mensen die elders hun hoofdverblijf hebben. Dit is formeel geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch verblijfsklimaat. Voor de beoordeling van de geluidssituatie kan aangesloten worden bij de normsystematiek van de Wet geluidhinder.

In het bestaande pand zullen gemeenschappelijke voorzieningen ondergebracht worden en een bedrijfswoning. Het bestaande pand heeft al een gemengde bestemming volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Binnen deze bestemming is al een bedrijfswoning mogelijk, er is dus geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen). Uitgangspunt daarvoor is de geluidsbelasting zonder aftrek zoals weergegeven in bijlage IX in bijlage 9 van deze toelichting op het bestemmingplan. Artikel 3.5 van het Bouwbesluit geeft aan dat voor bestaande bebouwing voor de isolatie het van rechts verkregen niveau van toepassing is.

Verkeersaantrekkende werking

Het terrein is toegankelijk vanaf de Waardweg, op grote afstand van de woningen. Het parkeren wordt centraal, aan de noord- en westzijde van het terrein opgelost. De logiesgebouwen zijn via een toegangspad aan de achterzijde toegankelijk. Dit pad is alleen toegankelijk voor bij calamiteiten vanaf de Nieuwesluiserweg. De hoeveelheid verkeer ter plaatse van de gebouwen zal daarmee beperkt zijn en geen overlast (portieren/optrekken) veroorzaken.

Stemgeluid

Herinneringscentrum en museumtuin

Het gebouw heeft nu ook al een museumfunctie, de entree is monumentaal en aan de voorzijde. Het terrein wordt niet vanuit de kant van de woningen benadert, het terras bij het museum ligt aan de

westzijde. Het stemgeluid van bezoekers is daarmee niet erg relevant, ook niet gelet op de aard en historie van deze locatie.

Logiesgebouwen en recreatieve buitenruimte

De waaier van gebouwen achter het monumentale gemeenschapshuis is bestemd voor logies met gemeenschappelijke ruimte (o.a. eetzaal). Vanuit de VNG-richtlijnen dient uit te worden gegaan van een hotelfunctie (paragraaf 5.10), daarmee is het qua gebruik niet te vergelijken gezien de periode (minimaal twee tot maximaal 6 maanden) waarin een arbeidsmigrant in dit gebied verblijft: voor de arbeidsmigrant is dit geen recreatieve verblijf maar een woonverblijf voor korte periode.

De logiesgebouwen hebben geen eigen kookgelegenheid. Het gemeenschappelijke voorzieningengebouw, met eetzaal, ligt zo ver mogelijk van bestaande woningen af. In dit gebouw is ook recreatieruimte geregeld (o.a. fitnessruimte). Ook het buitenterrein wordt ingericht ten behoeve van actieve recreatie (o.a. voetbal, basketbal) en tot rust komen (kleine dierenweide, kruidentuin). Deze vinden overwegend achter het gemeenschapshuis plaats, die daarmee een afschermdere werking heeft. Bovendien wordt de dichtstbijzijnde woning afgeschermd van het terrein. De buitenruimte is zodanig ingericht dat overlast voor omliggende woningen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Hiermee is sprake van een akoestisch acceptabele situatie. Tussen de woningen en de activiteiten op het terrein is voldoende afstand (zie ook paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering).

Betekenis voor dit project:

- De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door het wegverkeerslawaai of door het stemgeluid van bezoekers en/of bewoners.
- Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen).

5.9 Verkeer en parkeren

6.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de gewenste situatie mogelijk gemaakt wordt. Ook worden de belangrijkste aspecten vanuit de bestaande situatie, het beleid en de omgevingsaspecten geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de bouwvlakken voor de logiesgebouwen in een straal rond het hoofdgebouw.

De hoofdstructuur van het ontwerp Joods werkdorp, inclusief inrichtingsplan, wordt zo veel mogelijk in de juridische regeling van dit bestemmingsplan vertaald. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de plaatsing van de nieuwe bebouwing zoals dit beschreven is in het beeldkwaliteitplan, en het groen conform het inrichtingsplan. Door middel van bouwvlakken wordt de plaatsing weergegeven, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen het hoofdgebouw en de logiesaccommodaties. Het maximum aantal te realiseren logiesplaatsen is vastgelegd, vanwege de ruimtelijke en beleidsuitgangspunten. De afmetingen van de gebouwen, zoals deze voorzien zijn in voorlopig ontwerp of al aanwezig waren, zijn vertaald in de bouwregels van de verschillende gebouwen.

5.9.1 Verkeer

De ontsluiting in het gebied blijft dezelfde. De Nieuwesluizerweg ligt buiten de bebouwde kom. Het wegdek is voorzien van asfalt DAB en de maximum verkeerssnelheid is 80 km/uur. Ook de Waardweg ligt buiten de bebouwde kom. Het wegdek is voorzien van asfalt DAB en de maximum verkeerssnelheid is 60 km/uur. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verkeersintensiteit toe.

De extra verkeersaantrekkende werking zal max. 602 autobewegingen per etmaal zijn, op basis van CROW_normen⁶. Deze toename is passend in relatie tot het huidige verkeer op de Nieuwesluizerweg en de Waardweg. De overlast voor de omgeving van deze extra auto's op de Waardweg en Nieuwesluizerweg zal beperkt zijn. In bijlage 15 is de verkeerssituatie op de omliggende wegen over 10 jaar na ontwikkeling van de locatie, ten opzichte van de autonome groei, in tabel 3.1 weergegeven. Hieruit blijkt dat op de Nieuwesluizerweg op het wegdeel richting Slootdorp er een verkeerstoename is van 241 ten opzichte van de huidige verkeersstroom incl. autonome groei van 2400, en op het wegdeel richting Wieringerwaard van 271 motorvoertuigen. De verkeersintensiteit op de Waardweg is aanzienlijk lager.

Gezien de aard van de huisvesting zal de werkelijke hoeveelheid auto's echter lager zijn, omdat gestreefd wordt naar centraal vervoer (bijv. shuttlebus, touringcar). Het bezoekersaantal voor het museum wordt geschat op ca. 8.000 per jaar. Op deze wijze bezorgt de nieuwe verkeersintensiteit geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

Ontsluiting van het terrein vindt plaats via de huidige inrit aan de Waardweg. Om onoverzichtelijke en hinderlijke situaties te voorkomen worden er vooralsnog geen nieuwe aansluitingen op de Waardweg gemaakt. De interne route langs de achterkanten van de logiesgebouwen is voor facilitaire diensten en voor calamiteiten als eenrichtingsroute toegankelijk. Er is een uitgang op de Nieuwesluizerweg. Deze zal alleen door nooddiensten gebruikt worden.

Verkeersintensiteit op de omliggende wegen

Ten behoeve van de planontwikkeling is de verkeerssituatie op de omliggende wegen over 10 jaar na ontwikkeling van de locatie, ten opzichte van de autonome groei, beoordeeld. Hieruit blijkt dat op de Nieuwesluizerweg op het wegdeel richting Slootdorp een verkeersintensiteit kent van 2641, waarvan 2400 door autonome groei en 241 door bijdrage van de planlocatie. Op het wegdeel richting Wieringerwaard gaat het om een bijdrage van 271 motorvoertuigen vanuit de planlocatie, en 2400 autonome groei, totaal 2671 motorvoertuigen. De verkeersintensiteit op de Waardweg is aanzienlijk lager. Dit is heen- en teruggaand verkeer, waarbij het zowel bezoekersverkeer ten behoeve van het museum betreft, als bewonersverkeer logiesaccommodatie.

In het onderzoek is rekening gehouden met 280 logiesplaatsen. Het principeverzoek gaat uit van 160 plaatsen, waardoor de verkeersintensiteit lager is dan de oorspronkelijke prognose: 155 (was: 271) extra motorvoertuigen richting Wieringerwaard, en 137 (was: 241) extra motorvoertuigen richting Slootdorp.

In het bestemmingsplan, de dimensie van het parkeerterrein en de berekening van de verkeersintensiteiten, wordt uitgegaan van een 'worstcase-scenario'. Gezien de aard van de huisvesting zal de werkelijke hoeveelheid auto's echter lager zijn, omdat gestreefd wordt naar centraal vervoer (bijv. shuttlebus, touringcar). Het bezoekersaantal voor het museum wordt geschat op ca. 8.000 per jaar. Gezien de spreiding van het verkeer over de dag wordt dit niet als probleem gezien.

Verkeersveiligheid omliggende wegen

De toegangsweg heeft een duidelijke uitritconstructie op de Waardweg. Voor zowel links- als rechtsafslaand verkeer is er een overzichtelijke situatie vanaf het erf. De inrit is ook goed toegankelijk vanaf zowel de noord- als de zuidzijde. Filevorming op de Waardweg is daarom niet te verwachten. De aansluiting van de Waardweg op de Nieuwesluizerweg is recht en overzichtelijk. De Waardweg geldt als 60 km/u weg, de Nieuwesluizerweg is een doorgaande route, 80 km/u. De voorrangssituatie is op deze plek duidelijk, het is een overzichtelijk kruispunt. Er is voldoende ruimte voor auto's om de weg op te draaien. Er is geen filevorming voor de brug, waardoor ook afslaande auto's voldoende ruimte hebben om de Waardweg weer op te draaien.

⁶Voor de logiesaccommodatie wordt uitgegaan van 2,1 voertuigbeweging per werkdagemaal per kamer

Voor de maatschappelijke functie, museum en beheersfuncties ten behoeve van het gebouw gelden geen normen. Er wordt uitgegaan van een ruime marge: maximaal 22 voertuigbewegingen per 100m2 bvo.

Los van dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige verkeerstoename, heeft de verkeerssituatie rondom de brug en de kruising Nieuwesluizerweg en Waardweg wel de aandacht bij de gemeente. De verkeerssituatie op de brug, waarbij fietsers op een gebiedsontsluitingsweg fietsen, waar 80 kilometer per uur gereden mag worden, is niet wenselijk. Daarnaast heeft de Nieuwesluizerweg de aandacht in het verkeersveiligheidsplan van de gemeente. De Nieuwesluizerweg wordt tussen Slootdorp en Wieringerwaard als onveilig ervaren vanwege de breedte, de hoeveelheid tractorverkeer (verschil met snelheden 'normaal verkeer') en de lange rechtstand (polderblindheid, neiging te snel te rijden). Daarom staat de locatie op de planning om de verkeerssituatie te verbeteren. Het is de bedoeling om deze verkeersmaatregel medio 2024 gereed te hebben, deze planning is afhankelijk van meerdere factoren.

5.9.2 Parkeren

Er is onvoldoende ruimte op het huidige terrein aanwezig om, gelet op de kwaliteiten van de locatie, te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota is het creëren van voldoende parkeergelegenheid bij ontwikkelingen verplicht. Het bestaande erf wordt daarom uitgebreid. Hiertoe wordt een strook grond ten noorden van het erf bijgekocht, die aan het erf wordt toegevoegd. Voor de parkeerplaats wordt de bestaande toegang van het erf langs de Waardweg gebruikt. Er is gekozen om de huidige toegangsweg / inrit aan te houden, omdat deze in ruimtelijk opzicht een relatie heeft met het complex. Zo wordt een verscholen 'achterdeur' en zoekverkeer voorkomen. De huidige inrit maakt onderdeel uit van de monumentale buitenruimte. De inrit is 3,5 m breed en zal langs de zijanten worden versterkt met een strook graskeien van 0,5 m aan weerszijden.

De gemeente Hollands Kroon kent parkeerregels die zijn gebaseerd op de richtlijnen voor parkeerbehoefte van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor het berekenen van de parkeerbehoefte uitgegaan van de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten).

Gerekend is met een norm van 0,7pp per kamer voor de logiesfuncties, totaal worden 120 kamers gerealiseerd, hiervoor benodigd zijn 84pp. Ten behoeve van het boerderijgebouw is gerekend met 1pp per 50m² bvo, totaal 28pp.

In totaal zijn er $84 + 28 = 112$ pp nodig ten behoeve van de geprogrammeerde functies. Op het nieuw aan te kopen terrein kunnen deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden, ook is er ruimte voor de opstelplaats van een bus.

Daarnaast is er dichterbij het hoofdgebouw gelegenheid voor het afzetten van gasten (taxi) en het parkeren voor mindervaliden. In het inrichtingsplan is te zien dat hier ook fietsparkeerplaatsen zijn geprojecteerd (zie bijlage 3).

5.9.3 Ontsluiting van het terrein

Ontsluiting van het terrein voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de bestaande uit- en inrit aan de Waardweg. Vanaf deze toegang zijn de parkeerplaatsen direct toegankelijk, waardoor 'zoekverkeer' wordt vermeden.

Achter de logiesgebouwen is een bestaande route aanwezig die uitkomt op de Nieuwesluizerweg. De route achter de gebouwen wordt alleen gebruikt in geval van voor calamiteiten (brand, ambulance). De toegang aan de Nieuwesluizerweg wordt afgesloten met een slagboom (of vergelijkbaar) en alleen voor calamiteiten gebruikt. Er zal geen gebruik worden gemaakt van de ontsluiting van het perceel op de Nieuwesluizerweg voor het ophalen van afvalwater. De vrachtwagen zal vanaf de Waardweg achteruit het terrein op rijden zodat deze niet hoeft te keren.

Betekenis voor het project:

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op een eigen, nieuw, parkeerterrein opgelost: er is sprake van een positieve parkeerbalans.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Nieuwesluizerweg 42 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

5.10.1 Omliggende bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op Nieuwesluizerweg 41b op een afstand van meer dan 60 meter. In de huidige situatie is op het perceel aan de Nieuwesluizerweg 42 al een milieugevoelige functie aanwezig (woning die is toegestaan onder de gemengde bestemming) en toegestaan en aan deze situatie wordt niets gewijzigd dichter bij het agrarische bedrijf. Doordat er niets aan de huidige situatie wijzigt, wordt het agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De emissiepunten liggen op meer dan 100 m vanaf de voorzijde van het hoofdgebouw.

5.10.2 Logiesaccommodatie en museum

Naast het perceel Nieuwesluizerweg 42 bevinden zich in de nabijheid alleen particuliere woningen op Nieuwesluizerweg 38 en 40. In ruimtelijk opzicht waren deze gebouwen van oorsprong onderdeel van het Joods werkdorp, tegenwoordig is dit zowel ruimtelijk als functioneel niet meer het geval. Op de volgende wijze is de situering van de logiesaccommodatie en museum ten opzichte van de bestaande woningen verantwoord:

Milieuzonering logiesaccommodatie en museum

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

afb.32 Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

In de VNG brochure wordt een richtafstand van 10 m aanbevolen voor een museum in een rustige woonwijk. De VNG-Brochure voorziet evenwel in de mogelijkheid de richtafstand met één afstandsstap te verlagen indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 10 m wordt in een dergelijk geval 0 m. De beoogde planontwikkeling vindt plaats in een gemengd gebied, met agrarische bedrijven en woningen.

Het museum is een bestaande functie in dit gebied. Het gebouw waarin de museumfunctie wordt ingevuld wordt niet uitgebreid. Het bezoekersaantal zal toenemen, echter dit vindt plaats binnen het bestaande gebouw. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Waardweg, derhalve zo ver mogelijk vanaf de bestaande woningen. Het inrichtingsplan voorziet in afscherpende beplanting tussen bestaande woningen en museum. Het museum past derhalve binnen de omgeving.

De logiesaccommodatie valt onder de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI-2008: 5510) en kent eveneens een richtafstand van 10 meter. Binnen 10 meter van de logiesaccommodaties bevinden zich geen burgerwoningen. De kortste afstand tussen een logiesgebouw en een burgerwoning is 27 meter. De buitenruimte bij de logiesaccommodatie is zodanig ingericht dat de 'drukke' functies, zoals speelveld en parkeerplaats, zich achter het hoofdgebouw bevinden. Het inrichtingsplan voorziet tevens in afscherpende beplanting tussen bestaande woningen en logiesaccommodatie. De logiesaccommodatie past derhalve op basis van milieuzonering binnen de omgeving.

De logiesaccommodatie en het museum zullen zorgen voor meer buitengeluid dan in de huidige situatie. Dat is onvermijdelijk voor situaties waarin groepen mensen verblijven. Via beheer- en toezicht is geregeld dat dit geen overlast veroorzaakt voor de omliggende woningen.

Afstand tot de woningen

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet een grootste afstand van 10 meter voor hotels gehanteerd. De afstand tussen de perceelsgrens van het perceel en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 17 meter, zodat aan de in de VNG-publicatie aanbevolen afstand wordt voldaan.

Op basis van het inrichtingsplan zal het terrein zodanig worden ingericht dat het perceel alleen aan de achterzijde ruimte biedt voor buitenrecreatie van de logiesfunctie, en aan de voorzijde (links) voor het herinneringscentrum (museumtuin), terwijl de dichtstbijzijnde woning aan de voorzijde rechts staat. Bovendien wordt het terrein ten opzichte van de woning afgeschermd met een terreinafscheiding, bijvoorbeeld door beplanting (dit zal in nader overleg met bewoner worden ingericht).

Ontsluiting

De huidige toegang van het terrein vanaf de Waardweg blijft in stand. De hoofdtoegang voor al het verkeer ten behoeve van logiesaccommodatie en museum/herinneringscentrum is via de aanwezige poort aan de Waardweg. Deze ingang heeft een directe route naar de parkeerplaats is zo ver mogelijk van deze woningen gesitueerd, zodat eventuele hinder van in- en uitrijdend verkeer tot een minimum wordt beperkt. De toegang aan de Nieuwesluiserweg, tussen de woningen, zal worden voorzien van een slagboom of gelijkaardige afsluiting. De ontsluiting zal beschikbaar blijven van nooddiensten en

calamiteitenverkeer. Het gebruik van de ontsluiting ten behoeve van reguliere/periodieke vervoersbewegingen vallen hier niet onder.

Beheer- en toezicht

De te ontwikkelen locatie voldoet aan de regels voor grootschalige logiesaccommodaties zoals opgenomen in de beleidsregels Logies tijdelijke werknemers. In de APV, het beheerplan en in de exploitatievergunning voor de accommodatie zijn onder andere beheer- en toezicht is geregeld. Dit betekent dat er actief wordt ingezet op het voorkomen van overlast voor de omgeving:

- er is 24/7 beheer en toezicht op de locatie. Dit zal worden vastgelegd in een exploitatievergunning, die wordt aangevraagd/verleend nadat de Omgevingsvergunning is verleend;
- ten behoeve van de logiesaccommodatie zijn er ontspanningsmogelijkheden in de vorm van een recreatieruimte, woonkamer en keuken aanwezig;
- de huisvesting past in de omgeving, op basis van de oorspronkelijke opzet van het werkdorp;
- een goede ontsluiting van terrein en gebouw en voldoende parkeergelegenheid zijn gewaarborgd. Verankering van de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan vindt plaats in de regels van het bestemmingsplan;
- er is een nachregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven;
- er vindt een goede monitoring / periodieke evaluatie plaats. Initiatiefnemer maakt daarbij gebruik van de ervaring op andere locaties:
 - minimaal 1 keer per drie maanden vindt een veiligheidsoverleg met de beheerder, de gemeente en de politie plaats;
 - dit overleg gaat onder andere over aspecten die betrekking hebben op de openbare orde, zoals klachten en overlast;
 - van dit overleg wordt een verslag opgemaakt;
 - dit overleg vindt voor het eerst plaats binnen een maand na de ondertekening van de anterieure overeenkomst;
 - de contactpersoon voor de gemeente tijdens dit veiligheidsoverleg is de beleidsmedewerker openbare orde en veiligheid.

5.10.3 Slagschaduw windmolens

Slagschaduw kan van invloed zijn op de leefomgeving indien de afstand van de windturbine tot de woningen en andere 'gevoelige bestemmingen' (bijvoorbeeld scholen) minder dan 12 maal de rotordiameter is. Bij een rotordiameter van 110 meter (blad van 55 meter) geldt dan: binnen een afstand van 1.320 meter (bron: Windenergie op land, RVO).

In de Wieringermeer zijn grootschalige lijnopstellingen van windmolens op lang aanwezig. De locatie ten noordoosten van de beoogde planlocatie zal geen schaduw werpen op de planlocatie.

Op basis van het bestemmingsplan Windpark Wieringermeer is de maximale tiphoogte 178,5 meter. Hierbij hoort een rotordiameter van 110 meter. Dit heeft een slagschaduw van ca. 1.320 meter.

De afstand van de zuidelijke planlocatie tot het dichtstbijzijnde logiesgebouw is 960 meter. In de zomer staat de zon hoger en is de slagschaduw kleiner dan in de winterperiode. Het zicht op de windmolens vanuit de logiesgebouwen wordt afgeschermd door bestaande bebouwing en beplanting. Mede gezien het tijdelijke karakter van de huisvesting wordt op deze afstand dan ook geen hinder van de slagschaduw verwacht.

Betekenis voor dit project:

Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de logiesaccommodatie sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.

De omliggende woningen niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt en/ of onevenredig geschaad.

Op basis van de VNG-richtlijnen is de afstand van logiesaccommodatie en museum ten opzichte van omliggende woningen voldoende.

Beheer en toezicht van de logiesaccommodatie zijn zodanig geregeld dat geen hinder voor de omgeving ontstaat.

5.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen'(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate"(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 7 kleinschalige wooncomplexen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van 160 arbeidsmigranten, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft. In de Regeling NIBM worden musea niet genoemd. Doordat musea niet zijn opgenomen in de Regeling NIBM is een kwantitatieve berekening noodzakelijk. Deze kwantitatieve berekening vindt plaats op grond van de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling (combinatie van logiesaccommodatie en museum) en moet worden bepaald met behulp van de NIBM-rekentool (gepubliceerd op www.infomil.nl). Hiermee moet de verslechtering van de luchtkwaliteit worden bepaald. De uitkomst uit de NIBM-rekentool moet worden getoetst aan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³.

De ontwikkeling betreft de realisatie van logiesverblijven voor in totaal 160 arbeidsmigranten, beheersvoorzieningen en een museum. Het bezoekersaantal van het museum wordt op 8.000 per jaar geschat. De extra verkeersaantrekkende werking zal max. 602 autobewegingen zijn per dag zijn, op basis van CROW_normen. Gezien de aard van de huisvesting zal de werkelijke hoeveelheid auto's echter lager zijn, omdat gestreefd wordt naar centraal vervoer (bijv. shuttlebus, touringcar). Voor de berekening wordt uitgegaan van het geschatte aantal autobewegingen. Per dag wordt het complex naar schatting door 1 vrachtwagen of touringcar aangedaan ten behoeve van bevoorrading of bezoek van het museum (0,03%).

Uit de berekening in de NIBM-tool blijkt, dat de bijdrage NIBM is, geen nader onderzoek nodig (zie *afb.33*). De te verwachten verslechtering is dusdanig beperkt dat de beoogde ontwikkeling NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	602
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,53
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

afb.33 Invoer en conclusie NIBM-tool

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is sprake extra personenverkeer. Deze heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het wonen en met de museum functie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Uit de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten verslechtering dusdanig beperkt is dat de beoogde ontwikkeling NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

5.12 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

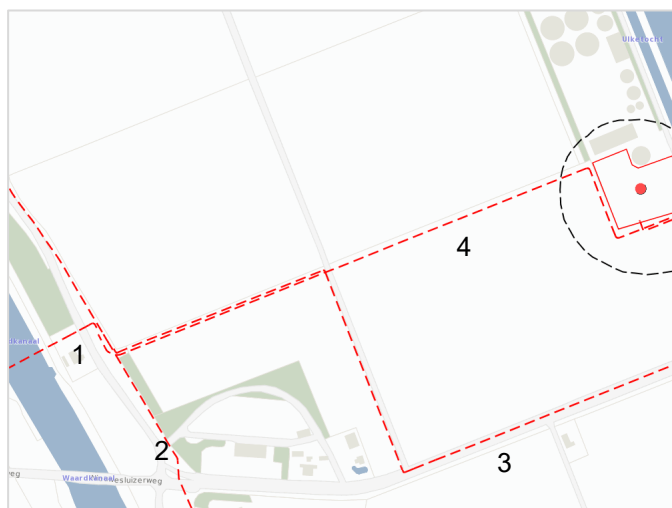
Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beoordeling

Voor het plangebied is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen per spoor, weg en buisleidingen, en risicovolle bedrijven (zie ook bijlage 17). In het agrarisch gebied, aansluitend op de Nieuwesluizerweg, en in de groene berm van de Waardweg liggen hoge druk gasleidingen met een milieuzone binnen de planlocatie (zie afb.34 en 35). Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn er, anders dan de hieronder beschreven buisleidingen, verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten aanwezig.

	Buisleiding	Fluidum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit contour (m)	1% letaliteit effectafstand (m)
1	W-574-12	Aardgas	12,7	40	>90	50	90
2	W-574-01	Aardgas	8,6	40	15	50	90
3	W-574-05	Aardgas	6,6	40	80	50	70
4	W-574-14	Aardgas	12,7	40	>90	70	140

afb.34 Overzicht van de buisleidingen nabij het plangebied (zie ook Handleiding buisleidingen in bestemmingsplannen)



afb.35 Situering van de leidingen nabij het plangebied

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontour kan op basis van gegevens van de leidingbeheerder geconcludeerd worden dat deze contour op maximaal 0 meter van de leiding ligt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10-6 per jaar maatgevend voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Geconcludeerd kan worden dat op het perceel aan de Nieuwesluizerweg 42 de norm voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

Groepsrisico

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van W-574-01 strekt zich uit tot 70 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze afstand is een afweging van het groepsrisico noodzakelijk. De Gasunie adviseert om binnen 50 meter aan weerszijden van de leiding (het 100%-letaliteitsgebied) een groepsrisicoberekening uit te voeren.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico W-574-14 strekt zich uit tot 140 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze afstand is een afweging van het groepsrisico noodzakelijk. De Gasunie adviseert om binnen 70 meter aan weerszijden van de leiding (het 100%-letaliteitsgebied) een groepsrisicoberekening uit te voeren.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het GR kent een oriëntatiewaarde die als ijkpunt dient. Het GR dient verantwoord te worden. Het GR heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Er is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico, wanneer het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of wanneer het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Het risico bij een buisleiding ontstaat wanneer de leiding beschadigd raakt of breekt waardoor het aardgas onder hoge druk uit de leiding stroomt. In het meest ongunstige scenario ontsteekt het aardgas, een zogenoemde fakkelbrand. Een fakkelbrand kan 1 à 2 uur duren omdat de leiding afgesloten moet worden en leeggelopen is. Indien er een volledige breuk is van de buisleiding op een ongunstige locatie kan bijna het gehele plangebied getroffen worden door de effecten.

Met de beoogde ontwikkeling stijgt het groepsrisico door de toename van het aantal aanwezige personen. De berekening van de toename van het groepsrisico, is opgenomen in *bijlage 16*. Uit de berekening blijkt dat op het perceel aan de Nieuwesluiserweg 42 het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit is minder dan 10% en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Dit betekent dat in het ruimtelijke plan aandacht moet worden besteed aan:

- a. vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied;
- b. de hoogte van het groepsrisico per kilometer buisleiding;
- c. de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen;
- d. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Hulpverlening en zelfredzaamheid

De veiligheidsregio is in staat gesteld op het plan te reageren. Daarbij zijn de effecten en bestrijdbaarheid van een fakkelbrand, en een secundaire brand, in beeld gebracht (worst case scenario). Volgens de Veiligheidsregio is het grootste gevaar afkomstig van leiding 2, waardoor secundaire brand kan ontstaan. Het kleinste gevaar is afkomstig van leiding 3. Bij een fakkelbrand van leiding 2 is er kans op secundaire brand; geen redding door brandweer bij schuilen, personen buiten kunnen brandwonden krijgen. Bij een calamiteit als een fakkelbrand kan de brandweer in de meeste gevallen pas ingrijpen als de afsluiters van de leiding zijn dichtgedraaid.

In het plangebied kunnen tegelijkertijd tenminste 160 personen aanwezig zijn. Ter vergelijking: Indien thans een cirkel getrokken wordt met een straal van 500 m rondom het plan, dan bevinden zich daar maximaal 45 personen (zie de afbeelding uit de BAG populatieservice).

De personen dichtheid neemt tijdstip afhankelijk met een minimaal een factor 6 toe. Dit vertaalt zich in de geraamde slachtoffer omvang. Objecten en personen die zich nu al in het gebied bevinden zijn niet

nader onderzocht. Geschat wordt dat maximaal ca. 40 personen kunnen overlijden en eenzelfde aantal brandwonden krijgt waarvoor behandeling noodzakelijk is.

De veiligheidsregio wordt in staat geacht de gevolgen van een dergelijke ramp te kunnen bestrijden. Het waarschijnlijk hoge aantal brandwondenslachtoffers zal resulteren in het verspreiden over alle brandwondencentra in Nederland. De impact op de samenleving wordt hoog verondersteld.

Het plangebied wordt zowel ontsloten vanaf de Waardweg en is ook vanaf de Nieuwesluizerweg toegankelijk. Via deze routes is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht. De gebouwen zullen worden gebruikt voor tijdelijke bewoning door arbeidsmigranten en voor een museum. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

De veiligheidsregio adviseert om toekomstige bewoners door gerichte risicocommunicatie op de hoogte te stellen van de aanwezige gevaren.

Betekenis voor dit project:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van buisleidingen. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Volstaand kan worden met een zogenaamd e beperkte verantwoording groepsrisico. Het plangebied is goed bereikbaar en de zelfredzaamheid van bewoners is over het algemeen goed.

De Veiligheidsregio adviseert om toekomstige bewoners door gerichte risicocommunicatie op de hoogte te stellen van de aanwezige gevaren.

5.13 Kabels en Leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.- beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*”. De ontwikkeling van het voormalig Joods werkdorp tot een tijdelijke en structurele logies-voorziening voor arbeidsmigranten (160 logiesplaatsen), in combinatie met de herontwikkeling van het rijksmonument tot een museum, blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 18).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit paragraaf 5.3 is ten behoeve van de planontwikkeling watercompensatie noodzakelijk. In het inrichtingsplan zal hier aandacht aan worden geschonken, zodat er een verantwoorde landschappelijke inpassing ontstaat.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, flora & fauna en externe veiligheid.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde huisvestingslocatie met museum aan de Nieuwesluizerweg 42, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het bestemmingsplan gevoegd (*zie bijlage 18*), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.15 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten kent de beoogde planontwikkeling de volgende aandachtspunten:

- uit de watertoets blijkt dat watercompensatie aan de orde is. Er is een toename van ca. 5.500 m² aan verhard oppervlak waarbij 385 m² moet worden gecompenseerd in oppervlaktewater door opengraven/verbreden van de aangrenzende watergang. De compensatie zal ten behoeve van de watervergunning worden afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- daarnaast dient er een voorziening te worden gemaakt voor het afvoer van het vuilwater. Vooralsnog wordt in de exploitatie uitgegaan van een afvoer 'per as', een IBA wordt nader onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van een logiesvoorziening aan de Nieuwesluizerweg 42 in Slootdorp.

De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zo veel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, eerste partiële herziening'. Voorliggende bestemmingswijziging biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.3 Opzet regels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden. Aangezien de bodem rond het hoofdgebouw is verzakt, is specifiek het peil omschreven in de begrippen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan is één bestemming opgenomen: 'Gemengd'. De bestemming is op de verbeelding aangegeven en bevat planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden gebouwd. Het plan kent voorwaardelijke verplichtingen voor wat betreft de landschappelijke inpassing en de relatie tussen logiesgebouwen en instandhouding van het monument.

Het plan kent twee beschermende aanduidingen: de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar en monument.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.2.4 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Bestemmingsvlakken met een gevellijn geven meer flexibiliteit in de situering en grootte van de woningen.

6.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft een jarenlange voorbereiding met zich meegebracht. De eerste gesprekken tussen de gemeente Hollands Kroon en andere overlegpartners, waaronder HHNK, RCE, Veiligheidsregio, dateren uit 12 januari 2016. De bewoner van het direct aangrenzend perceel was aanwezig bij deze eerste overleggen.

Op 23 september 2019 heeft een informatiebijeenkomst voor alle geïnteresseerden op het voormalig Joods werkdorp plaatsgevonden. Door middel van een brief aan de omwonenden en een aankondiging in de krant zijn zij hiervoor uitgenodigd.

Op 16 december 2020 was het de bedoeling om opnieuw een informatiebijeenkomst te organiseren om het uitgewerkte plan te presenteren. Door de coronamaatregelen kon deze bijeenkomst niet fysiek plaatsvinden en is ervoor gekozen om op 16 december 2020 de stukken via de mail te verzenden aan alle 128 geïnteresseerden die onder andere hun mailadres achter gelaten hebben op de bijeenkomst van 23 september 2019.

Op 7 oktober 2021 heeft er een overleg met de direct omwonenden, gemeente en ontwikkelaar plaatsgevonden om het ontwerpplan te bespreken en vragen te beantwoorden.

Ook op andere momenten zijn er contactmomenten geweest tussen omwonenden en geïnteresseerden en gemeente of de ontwikkelaar.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat op meerdere momenten de plannen met omwonenden en geïnteresseerden zijn besproken. Deze overleggen hebben op enkele punten geleid tot afspraken om het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen. Dit betrof onder andere de toegankelijkheid van de ontsluiting vanaf de Nieuwesluizerweg, en de erfbeplanting op de grens met de naastgelegen woningen.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Karel D.M.J. Vastgoed BV, die op de planlocatie 160 logiesplekken en een herinneringscentrum/museum over de geschiedenis van het voormalig Joods werkdorp, de locatie en de ontwikkeling van de polder wil ontwikkelen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Hollands Kroon en Karel D.M.J. Vastgoed worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Onderdeel hiervan is een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee is gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening komen van de gemeente Hollands Kroon. Verwerving van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf voor uitbreiding van het erf ten behoeve van het parkeerterrein vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

Andere onderwerpen die in de anterieure overeenkomst aan de orde (kunnen) komen zijn het parkeren op eigen terrein en de wijze waarop de groensingel rond het erf wordt vormgegeven. Het beheer en onderhoud van het rijksmonument zal vanuit een reservering uit de exploitatie van de logiesaccommodatie worden geregeld. Om dit te waarborgen vormt een beheersplan onderdeel van dit bestemmingsplan. Hieraan gekoppeld zijn afspraken in de anterieure overeenkomst opgenomen omtrent de instandhouding en behoud van de monumentenstatus en exploitatie van de logiesaccommodatie.

De museale functie zal verder worden uitgewerkt in samenwerking met partijen als het Joods Historisch Museum en Kamp Westerbork. Voor de exploitatie van de logiesaccommodatie zal een geschikte partij worden benaderd. Voor de beoogde ontwikkeling van logiesaccommodaties is een exploitatieopzet gemaakt waaruit blijkt dat met de beoogde bedrijfsopzet het onderhoud van het monument is geborgd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.